**Министерство внутренних дел Российской Федерации**

**Белгородский юридический институт**

**Кафедра гражданско-правовых дисциплин**

# Дисциплина «Гражданское право»

## Реферат

На Тему: «Договор найма жилого помещения»

***Подготовил:***

Слушатель 345 группы

Конев П.Л.

***Проверил:***

Преподаватеть кафедры

Стеклов И.А.

Белгород 2008

ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

§ 1. Обеспечение потребности граждан в жилище. Понятие и виды жилищных фондов

1. Среди договоров о передаче имущества в пользование договор найма жилого помещения занимает особое место. Он выделился из договора имущественного найма в силу специфики предмета и целей его использования. Договор найма жилого помещения выполняет важную социальную функцию - он направлен на удовлетворение одной из насущных потребностей каждого человека - потребности в жилье.

В настоящее время гражданам предоставляются широкие возможности по приобретению жилых помещений в собственность, участию в жилищном строительстве. Однако далеко не все имеют возможность и желание приобретать собственное жилье. Во-первых, жилье имеет значительную стоимость, и не у каждого есть средства для его приобретения. Во-вторых, собственник несет бремя содержания своего имущества (ст. 210 ГК), что предполагает применительно к жилому помещению обязанность нести расходы по его содержанию. Собственник, по общему правилу, несет риск случайной гибели вещи (ст. 211 ГК). Кроме того, частная собственность на жилые помещения начала развиваться в нашей стране сравнительно недавно. До 90-х гг. XX столетия жилищный фонд находился преимущественно в государственной собственности и основная часть населения пользовалась жильем по договору найма.

Реформа экономических отношений конца 80-х начала 90-х гг. не могла не затронуть отношения в жилищной сфере. В ст. 10 Закона РСФСР от 24 декабря 1990 г. "О собственности в РСФСР" <\*> среди объектов права собственности граждан были названы жилые дома и квартиры. Причем, в отличие от ГК РСФСР 1964 г., число жилых помещений, которые могли находиться в собственности гражданина, законом не ограничивалось. В п. 3 ст. 13 Закона предусматривалось право нанимателя жилого помещения в доме государственного или муниципального жилищного фонда и членов его семьи на приобретение этого помещения в собственность путем выкупа. Это положение нашло развитие в Законе РСФСР от 4 июля 1991 г. "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" <\*\*>.

--------------------------------

<\*> ВВС РСФСР. 1990. N 30. Ст. 416.

<\*\*> ВВС РСФСР. 1991. N 28. Ст. 959.

В процессе жилищной реформы в РФ значительная часть государственного жилищного фонда была передана в собственность муниципальных образований.

Как показывает опыт последних лет, эффективной формой исполнения государством обязательств по обеспечению граждан жильем является не строительство жилья с целью передачи по договорам социального найма, а предоставление бюджетных субсидий на его приобретение, в том числе, с использованием механизма государственных жилищных сертификатов.

Указанные тенденции отражены в Федеральной целевой программе "Жилище", рассчитанной на период 2002 - 2010 гг. <\*>. В соответствии с данной Программой приняты подпрограммы по обеспечению жильем отдельных категорий граждан. Так, Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2003 г. N 700 утверждена подпрограмма "Государственные жилищные сертификаты" на 2004 - 2010 гг. <\*\*>.

--------------------------------

<\*> СЗ РФ. 2001. N 39. Ст. 3770; 2002. N 7. Ст. 700.

<\*\*> СЗ РФ. 2003. N 48. Ст. 4676.

Главной целью подпрограммы является обеспечение жильем семей военнослужащих, подлежащих увольнению с военной службы, содержащихся за счет средств федерального бюджета сотрудников органов внутренних дел РФ, Государственной противопожарной службы Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции РФ, увольняемых со службы из указанных органов и учреждений, граждан, уволенных с военной службы (службы), граждан, подлежащих переселению из закрытых военных городков, поселков, учреждений с особыми условиями хозяйственной деятельности, и других приравненных к ним лиц.

Гражданам перечисленных категорий, имеющим право на получение субсидии и решившим участвовать в подпрограмме, субсидия предоставляется в размере, равном расчетной стоимости жилого помещения по социальной норме площади жилья, установленной для семей разной численности.

В настоящее время разрабатывается новая программа обеспечения граждан России жильем, в которой важное место занимают положения о развитии ипотечного кредитования при финансировании строительства жилых домов.

Государственный жилищный сертификат - именной документ, подтверждающий право гражданина на получение безвозмездной жилищной субсидии за счет средств федерального бюджета, которая может использоваться только на приобретение (строительство) жилья.

Сертификат не является ценной бумагой, не подлежит передаче другому лицу, кроме случаев, предусмотренных законодательством <\*>.

--------------------------------

<\*> См.: Постановление Правительства РФ от 19 марта 2002 г. N 168 "О совершенствовании деятельности по реализации федеральной целевой программы "Государственные жилищные сертификаты" // СЗ РФ. 2002. N 12. Ст. 1145; Федеральный закон от 25 октября 2002 г. "О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей" // СЗ РФ. 2002. N 43. Ст. 4188.

В рамках Федеральной целевой программы "Жилище" были разработаны также подпрограмма "Обеспечение жильем молодых семей" <\*>, подпрограмма "Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда" и др.

--------------------------------

<\*> См.: СЗ РФ. 2002. N 35. Ст. 3386.

Современная государственная жилищная политика наряду с прежней ориентацией на нужды социально незащищенных групп населения предусматривает возможность решения жилищных проблем основной части работающего населения, располагающего средними доходами, с помощью долгосрочного ипотечного жилищного кредитования. Постановлением Правительства РФ от 11 января 2000 г. N 28 "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации" <\*> была одобрена Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

--------------------------------

<\*> СЗ РФ. 2000. N 3. Ст. 278.

Долгосрочный ипотечный жилищный кредит - кредит или заем, предоставленные на срок 3 года и более соответственно банком (кредитной организацией) или юридическим лицом (некредитной организацией) физическому лицу (гражданину) для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства.

Долгосрочный ипотечный жилищный кредит выдается на условиях платности, срочности и возвратности, а также при строгом контроле за использованием кредитных средств. Основным обеспечением возвратности кредитных средств служит залог приобретаемого за счет этих средств жилья.

Стандартная процедура получения ипотечного кредита состоит из следующих основных этапов:

1) предварительная квалификация (одобрение) заемщика;

2) оценка кредитором вероятности погашения ипотечного кредита и определение максимально возможной суммы ипотечного кредита с учетом доходов заемщика, наличия собственных средств для первоначального взноса и оценки предмета ипотеки;

3) подбор квартиры, соответствующей финансовым возможностям заемщика и требованиям кредитора;

4) оценка жилья - предмета ипотеки с целью определения его рыночной стоимости;

5) заключение договора купли-продажи квартиры между заемщиком и продавцом жилья и заключение кредитного договора между заемщиком и кредитором, приобретение жилья заемщиком и переход его в залог кредитору по договору об ипотеке или по закону.

В случае невыполнения заемщиком и залогодателем условий кредитного договора или договора об ипотеке кредитор обращает взыскание на заложенное жилье в судебном или внесудебном порядке. Предмет ипотеки реализуется, а полученные средства идут на погашение долга кредитору (основной суммы долга, процентов, штрафов, пеней и т.д.), расходы по процедуре обращения взыскания и продажи предмета ипотеки. Оставшиеся средства получает заемщик.

Гражданину, утратившему жилое помещение, приобретенное за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, в результате обращения взыскания в соответствии с законодательством об ипотеке может быть предоставлено жилое помещение из фондов жилья для временного поселения (ст. 108.1 ЖК).

Развитие частной собственности в жилищной сфере привело к расширению круга потенциальных наймодателей. В ст. 2 Закона РФ от 24 декабря 1992 г. "Об основах федеральной жилищной политики" <\*> (далее - Основы федеральной жилищной политики) было проведено разграничение двух видов договора о предоставлении жилых помещений в пользование:

--------------------------------

<\*> ВВС РФ. 1993. N 3. Ст. 99.

а) договор найма, заключавшийся в отношении жилых помещений в домах государственного или муниципального жилищного фонда в пределах нормы жилой площади (ст. 14);

б) договор аренды, в котором на стороне арендодателя могли выступать любые собственники жилых помещений, а на стороне нанимателя - граждане и юридические лица (ст. 17).

Однако нормы об аренде (имущественном найме) оказались малоэффективными при регулировании отношений найма жилых помещений, так как не позволяли должным образом обеспечить интересы сторон, учесть все особенности данного договора (к примеру, определить права и обязанности совместно проживающих с нанимателем лиц, основания и порядок расторжения договора в одностороннем порядке и т.д.).

После принятия части второй ГК договор, называвшийся в Основах федеральной жилищной политики договором найма, стал именоваться договором социального найма жилого помещения (ст. 672 ГК), а договор аренды жилого помещения - договором найма <\*> жилого помещения. ГК исключил из числа нанимателей по договору найма жилого помещения юридических лиц - они могут получить жилое помещение за плату во временное пользование по договору аренды (п. 2 ст. 671 ГК). При этом сохраняет силу требование об использовании жилья по назначению - только для проживания граждан.

--------------------------------

<\*> В научной литературе и некоторых нормативных актах этот договор называется договором коммерческого найма. Использование этого понятия вызывает определенные возражения, поскольку оно не предусмотрено ни в ГК, ни в иных федеральных законах. Кроме того, понятие "коммерческий" ассоциируется обычно с осуществлением субъектом предпринимательской деятельности. Термин впервые использован в кн. "Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель" под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова (М., 1996). К тому же понятие "договор коммерческого найма" используется в законодательных актах субъектов Федерации применительно к договорам, опосредующим предоставление жилья из государственных и муниципальных жилищных фондов коммерческого использования (см., например: ст. 11 Закона г. Москвы от 11 марта 1998 г. "Основы жилищной политики в городе Москве").

2. Понятие "жилищные правоотношения" в большинстве современных научных исследований рассматривается в широком смысле, как любые отношения, связанные с управлением жилищными фондами, приобретением и пользованием жилыми помещениями. Объединяет все эти разнообразные отношения правовая цель - обеспечение потребности граждан в жилье и объект, по поводу которого они возникают, - жилое помещение. Жилищными можно считать отношения по постановке гражданина на учет для получения жилья по договору социального найма, а также отношения, возникающие между нанимателем и наймодателем из этого договора, и т.д. Понятие "жилищные правоотношения" в указанной трактовке включает в себя как отношения, основанные на началах власти и подчинения, так и отношения, в которых субъекты равноправны, имущественно обособлены. Жилищные отношения, возникающие по поводу пользования жилым помещением, рассматривают как разновидность гражданских правоотношений <\*>.

--------------------------------

<\*> См.: Седугин П.И. Жилищное право. М., 2003. С. 5.

3. Совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, жилые помещения из фонда жилья для временного поселения граждан, утративших жилье в результате обращения взыскания на находящееся в залоге у кредитора жилое помещение, приобретенное за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания, образует жилищный фонд (ст. 1 Основ федеральной жилищной политики).

В жилищный фонд не входят находящиеся в жилых домах нежилые помещения, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд непромышленного характера (ст. 4 ЖК).

Жилищный фонд неоднороден - он различается по субъектам права собственности, формам использования. В последние годы его структура изменилась кардинальным образом. В 2000 г. доля частного жилищного фонда составила более 63% по сравнению с 33% в 1990 г., а доля государственного и муниципального жилищного фонда сократилась с 67 до 34,8%. Значительная часть жилищного строительства осуществляется сейчас за счет средств частных лиц.

В законодательстве, а также научной литературе жилищные фонды классифицируются на виды по нескольким основаниям. Согласно ЖК жилищный фонд подразделяется на государственный, общественный, фонд жилищно-строительных кооперативов и индивидуальный. Данная классификация не согласуется с существующими в настоящее время формами собственности и нуждается в корректировке.

В ст. 7 Основ федеральной жилищной политики выделен частный, государственный, муниципальный и общественный жилищный фонд <\*>. Приведенная классификация более соответствует закрепленным в Конституции РФ и ГК формам собственности. Однако, избрав критерий формы собственности, вряд ли следует выделять общественный жилищный фонд. Он входит в частный жилищный фонд.

--------------------------------

<\*> До принятия Федерального закона от 21 апреля 1997 г. "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (СЗ РФ. 1997. N 17. Ст. 1913) выделялся также коллективный жилищный фонд, т.е. фонд, находящийся в общей совместной или общей долевой собственности различных субъектов частной, государственной, муниципальной собственности, собственности общественных объединений. При этом нарушался единый классификационный критерий, так как общая собственность не рассматривается в качестве формы собственности, а указывает лишь на наличие у имущества нескольких собственников.

К частному жилищному фонду относятся:

1) фонд, находящийся в собственности граждан: индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством;

2) фонд, находящийся в собственности юридических лиц - частных собственников, построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе за счет средств жилищных, жилищно-строительных кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом.

В государственный жилищный фонд входят:

1) ведомственный фонд, состоящий в государственной собственности Российской Федерации и находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности;

2) фонд, находящийся в собственности субъектов Федерации, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к соответствующему виду собственности.

Существует также муниципальный жилищный фонд - фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, в том числе в городах Москве и Санкт-Петербурге, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений.

В зависимости от условий использования жилищного фонда, находящегося в государственной и муниципальной собственности, можно выделить:

а) жилищный фонд социального использования - совокупность всех жилых помещений, включая жилые дома, квартиры и иные жилые помещения, заселенных на условиях договора найма и предоставляемых в пределах нормы жилой площади, жилые помещения в коммунальных квартирах, специализированные дома и жилые помещения в них (ст. 12 Основ федеральной жилищной политики). Этот фонд формируется с обеспечением гласности из государственного и муниципального жилищных фондов местной администрацией, государственными и муниципальными предприятиями, учреждениями. Жилые помещения из данного фонда предоставляются по договорам социального найма;

б) коммерческий жилищный фонд - совокупность жилых помещений, передаваемых в пользование с целью получения дохода (прибыли).

Особую категорию составляет специализированный жилищный фонд: служебные жилые дома и жилые помещения, предоставляемые на период определенной деятельности, а также предназначенные для временного поселения, в частности общежития и др. (ст. 7 ЖК). К специализированным относятся помещения маневренного фонда, предоставляемые обычно гражданам на время капитального ремонта занимаемых ими по договору социального найма жилых помещений (ст. 82 ЖК).

В состав жилых помещений для временного поселения в настоящее время включены также жилые помещения, предоставляемые перечисленным в ст. 108.1 ЖК категориям граждан: вынужденным переселенцам, беженцам; гражданам, утратившим жилье в результате обращения взыскания на жилое помещение, приобретенное за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, и заложенное в обеспечение возврата этого кредита или займа.

Порядок и условия предоставления жилых помещений из специализированного жилищного фонда специфичны.

К примеру, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, предоставляются по договору социального найма в порядке очередности, устанавливаемой территориальным органом миграционной службы (ст. 11 Федерального закона от 19 февраля 1993 г. "О беженцах" <\*>, ст. 11 Закона РФ от 19 февраля 1993 г. "О вынужденных переселенцах" <\*\*>).

--------------------------------

<\*> ВВС РФ. 1993. N 12. Ст. 425; СЗ РФ. 1997. N 26. Ст. 2956.

<\*\*> СЗ РФ. 1995. N 52. Ст. 5110.

Гражданин, проживающий в жилом помещении из фонда жилья для временного поселения граждан, утративших жилье в результате обращения взыскания на жилое помещение, которое приобретено за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, и заложено в обеспечение возврата кредита или целевого займа, не имеет права:

1) приватизировать жилое помещение;

2) осуществлять обмен и бронирование жилого помещения;

3) сдавать жилое помещение на основании договора поднайма или иного договора;

4) осуществлять раздел занимаемого жилого помещения;

5) вселять временных жильцов (ст. 108.3 ЖК).

ЖК не предусматривает подобных ограничений для оборота жилья, предоставляемого для временного поселения вынужденных переселенцев и беженцев. Однако они содержатся в специальном законодательстве. Жилое помещение из фонда жилья для временных переселенцев и беженцев не подлежит приватизации, обмену, бронированию, сдаче в поднаем, аренду или субаренду. Лицу, проживающему в указанном жилом помещении, запрещен раздел занимаемой им жилой площади и вселение временных жильцов без разрешения на то территориального органа миграционной службы (ст. 11 Закона "О вынужденных переселенцах", ст. 11 Закона "О беженцах").

Таким образом, отнесение к тому или иному виду жилищного фонда влияет на правовой режим жилого помещения, что, в свою очередь, отражается на условиях договора найма жилого помещения, правах и обязанностях сторон.

Жилищный фонд независимо от формы собственности подлежит государственному учету. Основной задачей государственного учета жилищного фонда является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей. Постановлением Правительства РФ от 13 октября 1997 г. N 1301 утверждено Положение о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации <\*>.

--------------------------------

<\*> СЗ РФ. 1997. N 42. Ст. 4787.

Государственный учет жилищного фонда в Российской Федерации включает в себя технический (оперативный), официальный статистический и бухгалтерский учет.

Основу государственного учета составляет технический учет, осуществляемый независимо от принадлежности жилищного фонда по единой системе учета путем технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений.

Учет домовладений, строений и жилых помещений (квартир) производится бюро технической инвентаризации (БТИ) путем ведения реестра жилищного фонда.

Технический паспорт домовладения, строения и жилого помещения (квартиры) составляется при приемке жилых строений в эксплуатацию или при включении жилого помещения в жилищный фонд.

Последующий технический учет производится путем плановых инвентаризаций жилых строений и жилых помещений с периодичностью не реже одного раза в пять лет, а также по мере выявления изменений учетных показателей в процессе внеплановых обследований.

БТИ заполняют и представляют формы федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом в территориальные органы государственной статистики.

Официальный статистический учет жилищного фонда осуществляется Федеральной службой государственной статистики и ее территориальными органами. Бухгалтерский учет жилищного фонда производится в соответствии с Федеральным законом от 21 ноября 1996 г. "О бухгалтерском учете" <\*> и иными нормативными правовыми актами.

--------------------------------

<\*> СЗ РФ. 1996. N 48. Ст. 5369.

§ 2. Источники правового регулирования отношений найма жилого помещения

Основы правового регулирования отношений найма жилого помещения заложены в Конституции РФ, ст. 40 которой закрепляет право граждан на жилище и запрет произвольного лишения жилища. Данный запрет направлен на защиту собственника, прав собственника и лиц, совместно с ним проживающих, а также иных лиц (в том числе нанимателя или члена семьи нанимателя), пользующихся жилым помещением на законных основаниях.

Конституция (ч. 3 ст. 40) гарантирует предоставление жилых помещений малоимущим, а также иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, бесплатно или за доступную плату в домах государственных, муниципальных и иных жилищных фондов в соответствии с установленными нормами.

Правовое регулирование договора найма жилого помещения осуществляется гл. 35 ГК. Кодекс определяет понятие, предмет данного договора, форму, права и обязанности сторон, порядок изменения и расторжения. В ст. 672 ГК установлены особенности правового регулирования договора социального найма жилого помещения. На этот договор распространяются нормы, закрепленные в гл. 35 ГК (ст. 674, 675, 678, 680, 681, п. 1 - 3 ст. 685). Другие положения ГК могут быть применены к договору социального найма при отсутствии норм жилищного законодательства, регулирующих соответствующие отношения. Жилищное законодательство регламентирует в основном вопросы, связанные с предоставлением гражданам жилого помещения по договору социального найма; в нем предусмотрены основания выселения из жилого помещения и т.д.

Жилищное законодательство является комплексным и содержит значительное число норм, выходящих за пределы предмета гражданско-правового регулирования. К примеру, жилищное законодательство регламентирует отношения по порядку учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, согласованию перепланировки и переоборудования помещений. Эти отношения носят административный характер. Вместе с тем жилищным законодательством не охватываются отношения собственности на жилое помещение. Права и обязанности собственника, основания возникновения и прекращения права собственности регламентируются гражданским законодательством. Жилищное законодательство регулирует отношения по использованию жилищного фонда и не распространяется на отношения по использованию, пусть даже в целях проживания, объектов, не включенных в жилищный фонд, например дач, домов отдыха и т.д.

Основной акт жилищного законодательства - ЖК 1983 г. В последние годы в него неоднократно вносились изменения и дополнения <\*>.

--------------------------------

<\*> На осенней сессии 2004 г. ожидается принятие Государственной Думой РФ нового Жилищного кодекса РФ.

Некоторые нормы ЖК признаны не соответствующими Конституции РФ и не подлежат применению (см. Постановления Конституционного Суда РФ от 25 апреля 1995 г. N 3-П "По делу о проверке конституционности частей первой и второй статьи 54 Жилищного кодекса РСФСР в связи с жалобой гражданки Л.Н. Ситаловой" <\*>; от 23 июня 1995 г. N 8-П "По делу о проверке конституционности части первой и пункта 8 части второй статьи 60 Жилищного кодекса РСФСР в связи с запросом Муромского городского народного суда Владимирской области и жалобами граждан Е.Р. Такновой, Е.А. Оглоблина, А.Н. Ващука" <\*\*>; от 5 февраля 1993 г. N 2-П "По делу о проверке конституционности правоприменительной практики, связанной с судебным порядком рассмотрения споров о предоставлении жилых помещений; о проверке конституционности административного порядка выселения граждан из самоуправно занятых жилых помещений с санкции прокурора; о проверке конституционности отказа в возбуждении уголовного дела" <\*\*>).

--------------------------------

<\*> СЗ РФ. 1995. N 18. Ст. 1708.

<\*\*> СЗ РФ. 1995. N 27. Ст. 2622.

<\*\*> ВВС РФ. 1993. N 12. Ст. 445.

Среди нормативных правовых актов, регулирующих жилищные отношения, следует выделить Закон РФ от 24 декабря 1992 г. "Об основах федеральной жилищной политики". Он содержит принципы реализации конституционного права граждан РФ на жилище в новых социально-экономических условиях, а также общие начала правового регулирования жилищных отношений при становлении различных форм собственности и видов использования недвижимости в жилищной сфере.

Жилищные отношения регулируются также указами Президента, постановлениями Правительства, ведомственными нормативными актами. Например, Президентом РФ был принят Указ от 29 марта 1996 г. N 432 "О развитии конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов" <\*>. Во исполнение этого Указа Приказом Минстроя России от 20 августа 1996 г. N 17-113 утверждено Положение о формировании договорных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве.

--------------------------------

<\*> СЗ РФ. 1996. N 14. Ст. 1432.

Программные мероприятия по проведению реформы жилищно-коммунального хозяйства разрабатываются и утверждаются Правительством РФ. В настоящее время реализуется упомянутая выше Федеральная целевая программа "Жилище".

Поскольку решение многих жилищных проблем без учета уровня экономического развития, а также иных особенностей отдельных регионов невозможно, жилищное законодательство отнесено п. "к" ч. 1 ст. 72 Конституции РФ к совместному ведению РФ и ее субъектов. Некоторые вопросы должны решаться на уровне субъектов Федерации в силу прямого указания федерального законодательства. Так, согласно ст. 11 Основ федеральной жилищной политики органами государственной власти субъектов Федерации устанавливается социальная норма площади жилья. Субъекты Федерации регулируют также отношения, не регламентированные федеральным законодательством. Примером нормативного акта субъекта Федерации может служить Закон г. Москвы от 11 марта 1998 г. "Основы жилищной политики г. Москвы" <\*>.

--------------------------------

<\*> Ведомости Московской городской Думы. 1998. N 5; 2002. N 8.

Действие жилищного законодательства не ограничивается регулированием отношений социального найма. Некоторые положения жилищного законодательства в силу прямого указания ГК распространяются и на коммерческий наем. Так, согласно п. 1 ст. 673 ГК пригодность помещения, предоставляемого по договору найма жилого помещения, для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Если договор найма не предусматривает сроков внесения платы за жилое помещение, она вносится в порядке, установленном ЖК (п. 3 ст. 682 ГК). Согласно п. 3 ст. 687 ГК любая из сторон договора найма жилого помещения вправе требовать его расторжения в судебном порядке в случаях, установленных жилищным законодательством. Жилищным законодательством определяется минимальная норма жилой площади на одного человека, которая учитывается при вселении к нанимателю граждан (кроме несовершеннолетних детей) с целью постоянного проживания (ст. 679 ГК), временных жильцов (ст. 680 ГК).

§ 3. Договор найма жилого помещения

1. 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).

Долгое время договор найма жилого помещения не признавали самостоятельным гражданско-правовым договором. Так, в ГК 1922 г. наем жилья рассматривался как разновидность имущественного найма. В ГК 1922 г. было включено лишь несколько статей, содержащих специальные нормы о найме жилого помещения.

Однако в силу специфики предмета договора и целей его использования, определяющих особенности правового регулирования, в ГК 1964 г. наем жилья был выделен в самостоятельный договорный вид.

В государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения (ст. 672 ГК). Хотя договор социального найма жилого помещения имеет существенную специфику, его все же следует рассматривать лишь как разновидность договора найма жилого помещения. Об этом свидетельствует прежде всего общая правовая цель - получение физическим лицом во владение и пользование жилого помещения для проживания в нем.

При этом договор найма жилого помещения не подразделяется на два самостоятельных вида <\*>: коммерческого найма и социального найма. Существует один договор найма жилого помещения и две его разновидности - договор социального найма и договор коммерческого найма. Публичный же элемент, присутствующий в жилищных правоотношениях, не влияет в целом на правовую природу договора социального найма. Ведь административные отношения - постановка нуждающегося гражданина на учет, выдача ордера и т.д. - отношения, находящиеся за рамками договора. Сам же договор непосредственно охватывает отношения между нанимателем и наймодателем по поводу пользования жилым помещением. Стороны этих отношений не находятся между собой в отношениях власти-подчинения. Гражданскому праву известны и другие договоры, заключение и формирование условий которых нельзя назвать свободным, например, договоры поставки или выполнения работ для государственных нужд, договоры обязательного страхования.

--------------------------------

<\*> См.: Седугин П.И. Указ. соч. С. 109 - 111. Схожей позиции придерживается П.В. Крашенинников (см.: Крашенинников П.В. Жилищное право. М., 2000. С. 51).

Некоторые ученые полагают, что договор социального найма и договор коммерческого найма - самостоятельные типы договоров жилищного найма. К примеру, М.И. Брагинский считает, что сама структура гл. 35 ГК свидетельствует о стремлении законодателя выделить договор социального найма и договор коммерческого найма в качестве самостоятельных типов договора найма жилого помещения. Именно этим он объясняет отсутствие в гл. 35 ГК общих положений о договоре найма жилого помещения. К социальному найму применяются непосредственно лишь статьи, прямо указанные в п. 3 ст. 672 ГК. Такой прием законодательной техники используется при применении положений об одном виде договоров к договорам другого вида, например, норм об аренде - к безвозмездному пользованию (п. 2 ст. 689 ГК), о подряде - к договору возмездного оказания услуг (ст. 783 ГК) <\*>. Эту позицию нельзя признать обоснованной, так как исходя из ст. 672 ГК договор социального найма - договор найма жилого помещения, специфика которого обусловлена тем, что по данному договору предоставляются жилые помещения из государственного и муниципального жилищного фонда социального использования.

--------------------------------

КонсультантПлюс: примечание.

Монография М.И. Брагинского, В.В. Витрянского "Договорное право. Договоры о передаче имущества" (Книга 2) включена в информационный банк согласно публикации - М.: Издательство "Статут", 2002 (издание 4-е, стереотипное).

<\*> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. М., 2000. С. 662.

Договор найма жилого помещения консенсуальный, двусторонне обязывающий, возмездный.

Договор найма жилого помещения носит срочный характер. Согласно п. 1 ст. 683 ГК договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет.

2. Сторонами договора найма жилого помещения являются наймодатель и наниматель. В качестве наймодателя по договору найма жилого помещения может выступать собственник жилого помещения или иное лицо, наделенное законом или собственником правом на передачу жилого помещения внаем. Наймодателем может быть любой субъект гражданского права с соблюдением общих требований о правоспособности и дееспособности.

Согласно п. 1 ст. 677 ГК нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора, но не договора найма жилого помещения, так как этот договор предусматривает конкретную цель передачи жилого помещения во владение и пользование - для проживания в нем нанимателя. Юридическое лицо не может само проживать в жилом помещении, оно может лишь передать полученное жилое помещение в пользование граждан (п. 2 ст. 671 ГК).

Каких-либо особых требований, касающихся дееспособности граждан-нанимателей, не предусматривается. Однако некоторые положения ГК дают основания полагать, что нанимателем в договоре найма жилого помещения, а также в договоре социального найма может быть только совершеннолетний гражданин (см., например, п. 1 ст. 686). Такой подход вряд ли следует считать обоснованным, так как п. 2 ст. 20 ГК устанавливает, что местом жительства несовершеннолетнего, не достигшего 14 лет, признается место жительства его законных представителей - родителей, усыновителей, опекунов. По достижении 14 лет у него возникает возможность проживания отдельно от указанных лиц. Соответственно нельзя ограничить такую возможность проживанием в собственном жилом помещении.

Помимо нанимателя в положениях о договоре найма жилого помещения упоминаются постоянно проживающие вместе с ним граждане (ст. 677 ГК).

Постоянно проживающие с нанимателем в жилом помещении граждане должны быть указаны в договоре найма (п. 2 ст. 677 ГК). Для постоянного проживания с нанимателем граждане могут быть вселены как при заключении, так и в период действия договора найма жилого помещения. Наниматель по договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года, приобретает право вселять постоянно проживающих с ним лиц в период действия договора, если это прямо предусмотрено соглашением сторон.

Вселение постоянно проживающих лиц возможно при наличии совокупности следующих условий:

1) согласие наймодателя;

2) согласие постоянно проживающих с нанимателем граждан <\*>;

--------------------------------

<\*> В случае когда интересы несовершеннолетних лиц, проживающих с нанимателем, представляют родители или опекуны (попечители), проживающие отдельно, вопрос о вселении новых лиц должен быть согласован с ними (п. 7 Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. N 2 // БВС СССР. 1987. N 3. С. 8; 1991. N 2. С. 8).

3) соблюдение нормы жилой площади на одного человека.

Наличия перечисленных условий не требуется при вселении к нанимателю несовершеннолетних детей (ст. 679 ГК) <\*>.

--------------------------------

<\*> Имеются в виду несовершеннолетние дети нанимателя или лиц, постоянно с ним проживающих, в том числе дети, переданные указанным лицам под опеку.

Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, не являются сторонами договора найма жилого помещения и перед наймодателем никаких обязанностей не несут. Вместе с тем они имеют равные с нанимателем права по пользованию жилым помещением. Отношения между нанимателем и указанными гражданами определяются законом.

Граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем, могут, известив наймодателя, заключить с нанимателем договор о том, что они несут совместно с нанимателем солидарную ответственность перед наймодателем. В этом случае они признаются сонанимателями.

Для вселения нового лица наниматель должен получить согласие всех проживающих с ним совершеннолетних членов своей семьи. На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, не требуется согласия остальных членов семьи.

Право пользования жилым помещением лиц, постоянно проживающих с нанимателем, есть все основания рассматривать как самостоятельное, автономное от прав нанимателя жилого помещения.

Законодательство выделяет категорию лиц, которые могут быть вселены по общему согласию нанимателя и совместно проживающих с ним граждан в жилое помещение на срок не более шести месяцев. Это временные жильцы (ст. 680 ГК). В отличие от постоянно проживающих с нанимателем лиц они не приобретают самостоятельного права пользования жилым помещением (ч. 2 ст. 680 ГК).

3. Договор найма жилого помещения заключается в простой письменной форме (ст. 674 ГК). Ее несоблюдение не влечет недействительности договора. Даже если форма договора не соблюдена, стороны вправе доказывать наличие договора с помощью любых средств доказывания, за исключением ссылки на свидетельские показания (п. 1 ст. 162 ГК).

4. Предметом договора найма жилого помещения как сделки является изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, - квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома (п. 1 ст. 673 ГК) <\*>.

--------------------------------

<\*> В ст. 673 ГК жилое помещение рассматривается как объект договора найма жилого помещения. Однако, если договор найма рассматривать как обязательственное правоотношение, его объектом следует считать действия нанимателя по предоставлению имущества в пользование и встречные действия другой стороны по оплате жилого помещения.

В ГК в качестве предмета найма названы следующие виды жилых помещений: квартира, жилой дом либо их определенная часть (одна или несколько комнат).

Жилой дом - строение, предназначенное для проживания в нем людей и отвечающее строительным, техническим, противопожарным, санитарно-гигиеническим требованиям.

Строения могут быть смешанного типа, т.е. наряду с жилыми иметь также нежилые помещения (например, во многих жилых домах первые этажи предназначены для размещения магазинов, лечебных учреждений и т.д.).

Квартирой именуется часть жилого дома, предназначенная и используемая для проживания и имеющая отдельный выход на улицу, во двор, на лестничную клетку или в общий коридор, и отдельную кухню.

Комната - обособленная постоянными стенами часть квартиры (жилого дома). Комната может быть жилой (спальня, гостиная) или вспомогательной - ванная комната, кухня и т.д.

По договору найма жилого помещения может передаваться помещение, обладающее следующими признаками:

1) оно должно быть жилым. Жилым дом признается с момента, когда его строительство завершено, он принят в эксплуатацию и зарегистрирован в качестве жилого дома специализированной государственной или муниципальной организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию (БТИ). Не могут быть предметом найма строения, соответствующие всем требованиям, предъявляемым к жилым домам, предназначенным для постоянного проживания, но не зарегистрированные как жилые. Гражданин, постоянно проживающий в таком помещении, может просить о регистрации данного помещения в качестве жилого.

Вспомогательные помещения (балконы, кухни и т.д.) также не могут быть самостоятельным предметом договора найма жилого помещения;

2) помещение должно быть пригодно для постоянного проживания. Не может быть передано по договору найма жилого помещения временное строение либо строение, предназначенное для сезонного проживания (например, летний дачный дом);

3) помещение должно быть изолированным, т.е. имеющим самостоятельный вход, и отделенным от других помещений. Не может передаваться по договору найма помещение, имеющее общий вход с другим помещением, - смежная комната; для постоянного проживания не может быть предоставлена комната, временно изолированная от смежных жилых помещений <\*>.

--------------------------------

<\*> БВС РСФСР. 1986. N 6. С. 11.

Пригодность для проживания означает соответствие жилого помещения санитарным и техническим нормам. Пригодность жилого помещения для проживания определяется с учетом физического износа, повреждений несущих конструкций, недостатков внутренней планировки. Непригодными для постоянного проживания, к примеру, признаются комнаты, не имеющие непосредственного освещения или освещаемые окнами, выходящими в соседнее помещение, жилые каменные дома с физическим износом свыше 70% и деревянные дома с физическим износом свыше 65%.

Помещение, признанное в установленном порядке непригодным для проживания, не может быть предметом договора жилищного найма. При несоблюдении установленных законодательством требований к жилому помещению договор найма должен быть признан недействительным как не соответствующий требованиям законодательства (ст. 168 ГК).

Порядок признания жилых помещений непригодными для проживания установлен Постановлением Правительства РФ от 4 сентября 2003 г. N 552 "Об утверждении Положения о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания" <\*>.

--------------------------------

<\*> СЗ РФ. 2003. N 37. Ст. 3586.

Непригодными для проживания признаются жилые дома (жилые помещения):

а) находящиеся в ветхом состоянии;

б) находящиеся в аварийном состоянии;

в) в которых выявлено вредное воздействие факторов среды обитания.

Таким образом, возможность безопасного использования жилого помещения определяется не только качеством самого строения, но и местом расположения помещения, состоянием окружающей среды и другими факторами. Например, непригодными для проживания признаются жилые строения, расположенные в пределах санитарно-защитных, пожаро- и взрывоопасных зон промышленных предприятий, транспорта, инженерных сетей и других зон.

Критерии и технические условия отнесения жилых домов (жилых помещений) к категории ветхих или аварийных должны определяться Министерством промышленности и энергетики РФ.

Критерии отнесения жилых домов (жилых помещений) к категории непригодных для проживания по причине вредного воздействия факторов среды обитания предусматриваются государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

Размер жилого помещения, предоставляемого по договору коммерческого найма, прямо законодательством не ограничивается.

Вместе с тем, согласно п. 1 ст. 673 ГК, пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Одним из критериев определения пригодности для проживания является определенный размер жилого помещения. ГК (ст. 679) устанавливает, что вселение граждан, постоянно проживающих с нанимателем, возможно только при условии соблюдения нормы жилой площади, за исключением случаев вселения несовершеннолетних детей. Представляется, что для договора коммерческого найма необходимо соблюдение не нормы предоставления жилья, установленной для договора социального найма, а санитарной нормы жилой площади. Причем эта норма должна соблюдаться не только при вселении новых жильцов, но и при заключении договора коммерческого найма.

Условие о предмете договора найма жилого помещения является существенным, поэтому, если оно определено неполно либо вообще не определено, договор считается незаключенным.

Существенное условие договора найма жилого помещения - цена (размер платы за наем).

По поводу того, следует ли условие о цене считать существенным для договора найма жилого помещения, высказываются разные точки зрения. М.И. Брагинский полагает, что цена не должна рассматриваться в качестве существенного условия данного договора. Соответственно при отсутствии в договоре найма условия о цене следует руководствоваться п. 3 ст. 424 ГК <\*>. Однако представляется, что определение размера наемной платы в договоре найма жилого помещения зависит от ряда факторов, характеризующих жилое помещение. Это не только его размеры, но и категория дома, уровень благоустроенности. Кроме того, индивидуальные особенности имеет каждое конкретное жилое помещение. Даже одинаковые по площади, планировке и уровню благоустройства жилые помещения, находящиеся в одном доме, могут различаться по их состоянию (помещение, требующее ремонта, будет оценено ниже). Поэтому применение п. 3 ст. 424 ГК к договору найма жилого помещения представляется невозможным, равно как при определении арендной платы в договоре аренды зданий и сооружений (п. 1 ст. 654 ГК).

--------------------------------

КонсультантПлюс: примечание.

Монография М.И. Брагинского, В.В. Витрянского "Договорное право. Договоры о передаче имущества" (Книга 2) включена в информационный банк согласно публикации - М.: Издательство "Статут", 2002 (издание 4-е, стереотипное).

<\*> См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. С. 709 - 710.

В договоре коммерческого найма жилого помещения цена определяется по соглашению сторон (п. 1 ст. 682 ГК). Кодекс допускает возможность ограничения свободы сторон в формировании данного условия путем установления в законодательстве максимального размера платы за жилое помещение.

Платежи нанимателей, проживающих в домах, относящихся к жилищному фонду, независимо от формы собственности включают плату за:

а) содержание и текущий ремонт жилищного фонда;

б) капитальный ремонт жилищного фонда;

в) наем жилья.

Размер платы за содержание и ремонт жилья в жилищном фонде любой формы собственности зависит от общей площади жилого помещения и комплекса оказываемых услуг.

Размер платы за наем жилого помещения устанавливается в зависимости от общей площади и качества жилого помещения (ст. 15.1 Основ федеральной жилищной политики).

Одностороннее изменение размера платы за жилое помещение не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором (п. 2 ст. 682 ГК).

Статья 56 ЖК предусматривает, что наниматель обязан вносить квартирную плату ежемесячно, не позднее 10 числа следующего за прожитым месяца. Это правило является императивным для договора социального найма, а к отношениям коммерческого найма применяется при отсутствии иного условия в договоре (п. 3 ст. 682 ГК).

Плата за жилое помещение вносится обычно в денежной форме, однако по соглашению сторон возможны и другие формы оплаты жилья. К примеру, на практике часто жилое помещение сдается внаем под условием, что наниматель в счет наемной платы сделает капитальный ремонт.

Еще одним условием, обычно указываемым в договоре коммерческого найма жилого помещения, является срок. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет (п. 1 ст. 683 ГК). Таким образом, срок не относится к существенным условиям договора коммерческого найма жилого помещения.

Договоры коммерческого найма жилого помещения подразделяются на краткосрочные, заключенные на срок до одного года, и долгосрочные, заключенные на срок от одного года до пяти лет. Круг правомочий нанимателя в краткосрочном договоре найма жилого помещения уже. Он не вправе вселять в период действия договора граждан с целью постоянного проживания, временных жильцов, не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок, не может сдавать жилое помещение в поднаем, заменять нанимателя (п. 2 ст. 683 ГК). Однако эти ограничения диспозитивны. Перечисленные возможности могут быть предоставлены нанимателю по договору краткосрочного найма по соглашению сторон.

5. Стороны договора найма жилого помещения наделены взаимными правами и обязанностями.

Наймодатель по договору найма жилого помещения обязан:

1) передать нанимателю указанное в договоре свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания (п. 1 ст. 676 ГК).

Таким образом, исполнение обязательства по передаче жилого помещения будет считаться надлежащим при соблюдении двух условий:

помещение должно быть свободным, т.е. в нем не должны на момент передачи постоянно или временно находиться иные лица;

помещение должно быть в состоянии, пригодном для проживания;

2) осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении (п. 2 ст. 676 ГК).

Вопрос о правовой природе отношений по обеспечению граждан коммунальными услугами в науке решается неоднозначно. Одни считают, что это самостоятельные обязательственные отношения, которые возникают из самостоятельных договоров на водоснабжение, газоснабжение и т.д., другие рассматривают эти отношения как неотъемлемую часть жилищных правоотношений, так как, получая право пользования жилым помещением по договору найма, наниматель автоматически приобретает право пользования соответствующими услугами <\*>. Требования к объекту договора найма предполагают определенный уровень благоустройства, что невозможно без предоставления одновременно определенного комплекса коммунальных услуг. Обязательственные отношения с предоставляющими коммунальные услуги организациями по специальным договорам о снабжении соответствующими услугами возникают у наймодателей, а наниматель получает эти услуги на основании договора найма, поскольку внаем сдается помещение, имеющее определенный уровень благоустройства. Вместе с тем договором найма жилого помещения может предусматриваться, что определенные услуги наниматель получает на основании отдельного договора с обслуживающей организацией;

--------------------------------

<\*> См.: Седугин П.И. Указ. соч. С. 199.

3) производить капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения.

Обязанность по капитальному ремонту может быть по соглашению сторон возложена на нанимателя (п. 2 ст. 681 ГК).

ГК не предусматривает обязанности наймодателя по обеспечению нанимателя жильем на время капитального ремонта. Поскольку договор коммерческого найма заключается на ограниченный срок - до пяти лет, у наймодателя есть возможность планировать ремонт таким образом, чтобы он не пришелся на период действия договора найма. При возникновении необходимости в капитальном ремонте, требующем выселения нанимателя, договор прекращается. Если наймодатель знал о необходимости капитального ремонта с выселением жильцов из жилого помещения, но тем не менее заключил договор коммерческого найма, он обязан возместить нанимателю причиненные досрочным прекращением договора убытки. Если необходимость капитального ремонта вызвана обстоятельствами непреодолимой силы, наймодатель освобождается от ответственности.

Вместе с тем законодательство не исключает возможности установления в договоре обязанности наймодателя предоставить другое жилое помещение при необходимости капитального ремонта сданного внаем жилья;

4) не позднее чем за три месяца до истечения срока договора предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать не менее года жилое помещение внаем. Если ни одна из сторон не выразила до истечения срока договора намерения прекратить или изменить его, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

Если наймодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать помещение внаем, но в течение года со дня истечения срока договора найма жилого помещения заключил новый договор с другим лицом, наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор (ст. 684 ГК).

Наймодатель по договору найма жилого помещения вправе:

1) с согласия нанимателя переоборудовать жилой дом, в котором находится сданное внаем жилое помещение, если такое переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым помещением. Изменения, не носящие существенного характера, могут производиться без согласия нанимателя. Наймодатель не может без согласия нанимателя переоборудовать жилой дом, в котором находится сданное внаем жилое помещение, если такое переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым помещением (п. 3 ст. 681 ГК), даже если при этом положение нанимателя или членов его семьи не ухудшается. К существенному переоборудованию, к примеру, можно отнести замену ванной душевой кабиной, остекление лоджии и т.д.;

2) запретить проживание временных жильцов в жилом помещении в случае несоблюдения требований законодательства о норме жилой площади на одного человека.

За наймодателем следует также признать право требовать выселения временных жильцов, находящихся в жилом помещении более срока, на который они были вселены;

3) отказать во вселении новых проживающих совместно с нанимателем лиц, кроме несовершеннолетних детей, если в результате их вселения будут нарушены требования законодательства о норме жилой площади;

4) требовать от нанимателя внесения платы за пользование жилым помещением и оплаты коммунальных услуг (если только оплата указанных услуг не отнесена к обязанностям наймодателя).

Наниматель жилого помещения в договоре найма жилого помещения обязан:

1) использовать жилое помещение только для проживания. Использование жилых помещений для иных целей не допускается, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством. Так, в соответствии со ст. 21 Федерального закона от 31 мая 2002 г. "Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации" <\*> жилые помещения, занимаемые адвокатом и членами его семьи по договору найма, могут использоваться адвокатом для размещения адвокатского кабинета с согласия наймодателя и всех совершеннолетних лиц, проживающих в жилом помещении;

--------------------------------

<\*> СЗ РФ. 2002. N 23. Ст. 2102.

2) обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии (ч. 1 ст. 678 ГК);

3) проводить текущий ремонт жилого помещения (п. 1 ст. 681 ГК) <\*>. Эта обязанность тесно связана с обязанностью по обеспечению сохранности жилого помещения. Поскольку в процессе использования отдельные элементы оборудования жилого помещения, а также его отделка изнашиваются, необходимо периодически проводить работы по поддержанию помещения в нормальном состоянии. Текущий ремонт проводится за счет нанимателя.

--------------------------------

<\*> Текущий ремонт заключается в планово-предупредительных работах по сохранению конструкций, отделке помещений, предотвращающих преждевременный их износ, работ по устранению мелких повреждений и неисправностей, возникающих в процессе эксплуатации жилья фонда, а также в обеспечении безопасности и комфорта проживания (например, покраска потолков, оклейка стен обоями, ремонт покрытий полов и т.п.).

В договоре найма жилого помещения норма об обязанности нанимателя осуществлять текущей ремонт носит диспозитивный характер. Эта обязанность может быть возложена по соглашению сторон на наймодателя;

4) вносить плату за жилое помещение в размере, порядке и сроки, предусмотренные договором (ч. 3 ст. 678 ГК).

В обязанности нанимателя обычно входит оплата коммунальных услуг. Применительно к договору коммерческого найма это правило имеет диспозитивный характер (ч. 3 ст. 678 ГК);

5) при прекращении договора освободить и передать жилое помещение наймодателю в надлежащем состоянии. Эта обязанность прямо не закреплена, однако следует из существа обязательства - получение жилого помещения в пользование на время.

Лица, проживающие совместно с нанимателем, по общему правилу, никаких обязанностей перед наймодателем не несут. За их действия отвечает наниматель, если только эти лица не заключили с ним договор о солидарной ответственности перед наймодателем (п. 3 - 4 ст. 677 ГК). При этом, согласно ГК, указанные лица считаются сонанимателями.

Специфично то, что договор о солидарной ответственности заключается с нанимателем, а наймодатель об этом лишь уведомляется, хотя появление новых лиц на стороне нанимателя следовало бы отражать в договоре найма жилого помещения. Вероятно, законодатель не счел нужным привлекать к участию в рассматриваемом соглашении наймодателя, так как это не создает для него каких-либо дополнительных обязанностей, а лишь улучшает его положение.

Наниматель жилого помещения имеет право:

1) использовать жилое помещение для собственного проживания, а также проживания лиц, вселенных в предусмотренном законодательством порядке;

2) вселять других лиц для постоянного проживания при согласии наймодателя и всех постоянно проживающих с нанимателем лиц; соблюдении нормы жилой площади на одного человека.

При вселении несовершеннолетних детей соблюдения указанных условий не требуется (ст. 679 ГК);

3) вселить с согласия лиц, постоянно с ним проживающих, и с предварительным уведомлением наймодателя временных жильцов на срок не более шести месяцев (ч. 1 ст. 680 ГК);

4) с согласия наймодателя произвести переустройство и реконструкцию жилого помещения (ст. 678 ГК). При этом предполагаемые изменения должны быть согласованы с уполномоченными государственными органами. В ГК не указывается на требования, которые может предъявить наймодатель в случае самовольного переустройства нанимателем жилого помещения. Исходя из ст. 12 ГК РФ, наймодатель в подобных случаях может потребовать восстановления жилого помещения в первоначальном состоянии либо компенсации своих расходов на восстановление жилого помещения;

5) с согласия наймодателя передать на срок часть или все нанятое им помещение в пользование поднанимателю. Ответственным перед наймодателем по договору найма жилого помещения остается наниматель.

Договор поднайма жилого помещения может быть заключен при условии соблюдения нормы жилой площади на одного человека. Этот договор является возмездным. Срок его действия не может превышать срока договора найма жилого помещения.

При досрочном прекращении договора найма жилого помещения одновременно с ним прекращается договор поднайма.

На договор поднайма не распространяется правило о преимущественном праве нанимателя заключить договор на новый срок (ст. 685 ГК).

Поскольку на поднаем распространяются нормы ГК и ЖК о договоре найма, договор с поднанимателем может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным для расторжения договора найма жилого помещения;

6) по истечении срока договора заключить договор найма жилого помещения на новый срок (ст. 684 ГК). При этом наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих по договору найма жилого помещения.

6. В период действия договор найма жилого помещения может быть изменен по основаниям, предусмотренным гл. 29 ГК. Изменение договора коммерческого найма жилого помещения, за исключением договора краткосрочного найма, происходит также в случаях, предусмотренных гл. 35 ГК.

Договор найма жилого помещения может быть изменен при вселении к нанимателю в жилое помещение новых жильцов для постоянного проживания (ст. 679 ГК). При вселении временных жильцов договор найма не изменяется, так как они не приобретают самостоятельного права на жилое помещение и не указываются в договоре <\*>.

--------------------------------

КонсультантПлюс: примечание.

Монография М.И. Брагинского, В.В. Витрянского "Договорное право. Договоры о передаче имущества" (Книга 2) включена в информационный банк согласно публикации - М.: Издательство "Статут", 2002 (издание 4-е, стереотипное).

<\*> Иной точки зрения придерживается М.И. Брагинский. См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. С. 740.

Основанием для изменения договора найма жилого помещения является замена нанимателя, которая возможна по требованию нанимателя и других граждан, постоянно с ним проживающих, при наличии согласия наймодателя (п. 1 ст. 686 ГК). Наниматель может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих в жилом помещении.

Договор найма жилого помещения должен быть изменен при принятии на себя лицами, постоянно проживающими совместно с нанимателем, солидарной ответственности по обязательствам, вытекающим из договора. Поскольку законодательство предусматривает заключение договора о солидарной ответственности без участия наймодателя, а лишь с его последующим уведомлением (п. 4 ст. 677 ГК), договор найма жилого помещения как документ сохраняется в неизменном состоянии. Вместе с тем, если рассматривать договор как правоотношение, то его следует считать изменившимся.

7. Расторжение договора найма жилого помещения возможно по соглашению сторон, а в предусмотренных законом случаях - по требованию одной из сторон.

Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих в жилом помещении, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца (п. 1 ст. 687 ГК). Расторжение договора найма жилого помещения по инициативе нанимателя осуществляется без обращения в суд.

По заявлению наймодателя договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке только при наличии предусмотренных законом оснований:

невнесение нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме - в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

разрушение или порча жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает (п. 2 ст. 687 ГК).

По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора. Предоставление срока для устранения нарушений - не обязанность, а право суда. Этот вопрос решается с учетом всех обстоятельств дела. В частности, принимаются во внимание причины, по которым было нарушено обязательство. Например, срок для погашения задолженности может быть предоставлен в случае, когда оплата не была внесена нанимателем из-за задержки выплаты заработной платы по месту работы, длительной болезни и др.

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. При этом по просьбе нанимателя суд может отсрочить исполнение решения на срок не более года. Подобное решение принимается судом с учетом конкретных обстоятельств дела. К примеру, отсрочка допускается для поиска нанимателем жилого помещения, в которое он мог бы выселиться сразу после принятия решения о расторжении договора. Отсрочка исполнения возможна лишь при заявлении нанимателя. По собственной инициативе суд не может принять такое решение, даже при наличии оснований.

Законодатель предусматривает возможность в определенных случаях потребовать расторжения договора коммерческого найма любой из сторон. Согласно п. 3 ст. 687 ГК договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре, если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, находится в аварийном состоянии, а также в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством. К примеру, если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу (ст. 91 ЖК) или переоборудованию в нежилой. Таким образом, по заявлению любой из сторон договор найма жилого помещения расторгается в случае возникновения обстоятельств, препятствующих пользованию жилым помещением или влекущих существенное ухудшение условий пользования, при отсутствии нарушений договора его участниками.

Расторжение договора найма жилого помещения в случае нарушения нанимателем договора можно рассматривать как меру оперативного воздействия.

За нарушение обязательств стороны договора найма жилого помещения несут предусмотренную гражданским законодательством (гл. 25 ГК) и договором ответственность.

§ 4. Договор социального найма жилого помещения

1. В гл. 35 ГК договору социального найма посвящена лишь одна статья. При этом хотя и указывается на основную особенность данного договора - то, что жилые помещения предоставляются из фонда социального использования, понятия договора социального найма не дается. Оно определено в ст. 1 Закона "Об основах федеральной жилищной политики".

Договором социального найма жилого помещения именуется соглашение, по которому собственник государственного или муниципального жилищного фонда либо управомоченное им лицо (наймодатель) предоставляет во владение и пользование гражданину (нанимателю) благоустроенное жилое помещение, как правило, в виде квартиры в пределах нормы площади жилого помещения, а наниматель обязуется использовать его для проживания и своевременно вносить плату за жилое помещение.

Договор социального найма консенсуальный, двусторонне обязывающий, возмездный. Однако если указанные характеристики применительно к обычному договору найма жилого помещения (коммерческому найму) не вызывают споров, то в отношении момента заключения договора социального найма и его возмездности существуют различные точки зрения.

Так, хотя большинством специалистов договор социального найма рассматривается как консенсуальный <\*>, некоторые ученые (например, М.И. Брагинский) считают, что в основе обычной модели социального найма "лежит не консенсуальный, а реальный договор, т.е. такой, в котором передача вещи находится за пределами содержания договора; она служит лишь элементом его заключения" <\*\*>. Реальный характер договора социального найма обосновывается тем, что в ЖК отсутствует указание на обязанность нанимателя принять жилое помещение. Что касается обязанности наймодателя по предоставлению жилого помещения, то она, по мнению сторонников рассматриваемой позиции, вытекает из административного акта - ордера на жилое помещение, который является единственным основанием для вселения в жилое помещение (ст. 47 ЖК). Определение договора социального найма, данное в Основах федеральной жилищной политики, при его лингвистическом толковании также дает основания для признания договора реальным. Однако в Основах при определении договора аренды жилого помещения также указывается на то, что арендодатель "предоставляет жилое помещение", т.е. по внешним признакам его можно рассматривать как реальный. Однако ни ГК, ни ЖК не связывают момент заключения договора с фактической передачей жилого помещения нанимателю. Согласно же п. 2 ст. 433 ГК договор будет считаться реальным только в случае, если закон прямо указывает, что договор считается заключенным с момента передачи вещи.

--------------------------------

<\*> Позиции о консенсуальном характере договора социального найма придерживаются, к примеру, Г.И. Петрищева (см.: Советское гражданское право. Учебник / Под ред. О.А. Красавчикова. М., 1985. С. 132); Ю.К. Толстой (см.: Толстой Ю.К. Жилищное право. М., 1996. С. 30); С.М. Корнеев (см.: Гражданское право. Учебник / Под ред. Е.А. Суханова. Т. 2. М., 1999. С. 442).

КонсультантПлюс: примечание.

Монография М.И. Брагинского, В.В. Витрянского "Договорное право. Договоры о передаче имущества" (Книга 2) включена в информационный банк согласно публикации - М.: Издательство "Статут", 2002 (издание 4-е, стереотипное).

<\*\*> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М., 2000. С. 724.

То, что обязанность наймодателя заключить договор социального найма возникает на основании ордера и последний признается единственным основанием для вселения в жилое помещение, не означает, что договор найма жилого помещения может считаться заключенным только после фактической передачи жилого помещения нанимателю. Кроме того, момент передачи жилого помещения и момент вселения в жилое помещение могут не совпадать. К примеру, гражданин может оформить договор, получить ключи от жилого помещения и уехать в длительную командировку, забронировав жилое помещение. Сама по себе возможность бронирования в данном случае свидетельствует о том, что договор заключен, хотя вселения и не произошло.

Следует отметить, что в Типовом договоре социального найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, утвержденном Приказом Госстроя от 11 декабря 1997 г. N 17-132 <\*>, в разделе о правах и обязанностях сторон содержится указание на обязанность наймодателя передать нанимателю соответствующее жилое помещение и встречную обязанность нанимателя его принять, т.е. договор рассматривается как консенсуальный.

--------------------------------

<\*> Сборник действующих законодательных, директивных и организационно-методических документов по реформированию жилищно-коммунального хозяйства. М., 1998.

Высказывается мнение, что возмездность также не является обязательным признаком договора социального найма. М.И. Брагинский, ссылаясь на п. 3 ст. 40 Конституции РФ, а также на ст. 59 ЖК, указывает, что "по договору социального найма жилое помещение предоставляется за плату, а в предусмотренных законом случаях - безвозмездно" <\*>.

--------------------------------

КонсультантПлюс: примечание.

Монография М.И. Брагинского, В.В. Витрянского "Договорное право. Договоры о передаче имущества" (Книга 2) включена в информационный банк согласно публикации - М.: Издательство "Статут", 2002 (издание 4-е, стереотипное).

<\*> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. С. 677.

Данная позиция представляется ошибочной, так как конституционная норма устанавливает возможность бесплатного предоставления жилья в пользование, но не указывает, что такие отношения опосредуются договором социального найма. Само наименование "договор социального найма" свидетельствует о возмездности договора, так как слово "нанимать" означает "брать из платы для временного употребления" <\*>. Бесплатно жилые помещения должны предоставляться по договору безвозмездного пользования <\*\*>. Пробелом в законодательстве можно считать то, что в гл. 36 ГК имеется только отсылка к статьям, содержащим нормы об аренде. В отношении передачи в безвозмездное пользование жилья субсидиарно должны применяться нормы о найме жилого помещения, а не о договоре аренды. Особенности безвозмездного пользования жилыми помещениями, предоставляемыми из муниципальных и государственных жилищных фондов малоимущим гражданам, должны определяться жилищным законодательством <\*\*\*>.

--------------------------------

<\*> Даль В. Толковый словарь живого великорусского языка. М., 1956. Т. 2 С. 444. В Комплексном словаре русского языка под ред. А.Н. Тихонова рассматриваемое понятие раскрывается аналогично: нанять означает "приобрести... что-либо за определенную плату во временное пользование" (М., 2001. С. 493).

КонсультантПлюс: примечание.

Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) (под ред. О.Н. Садикова) включен в информационный банк согласно публикации - М.: Юридическая фирма "КОНТРАКТ", Издательская группа "ИНФРА-М", 2004 (издание четвертое, исправленное и дополненное).

<\*\*> Данной позиции придерживается В.Н. Литовкин. См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный). М., 1996. С. 243.

<\*\*\*> В законодательстве некоторых субъектов РФ, в частности, в г. Москве договор безвозмездного пользования жилым помещением четко отграничен от договора найма (см., например, Закон г. Москвы от 11 марта 1998 г. N 6 "Основы жилищной политики города Москвы").

Основные характеристики договоров социального и коммерческого найма свидетельствуют об их единой правовой природе.

Однако договор социального найма имеет ряд существенных особенностей. Среди них можно выделить следующие:

1) предметом социального найма могут быть только жилые помещения, входящие в муниципальный и государственный жилищный фонд социального использования;

2) в качестве наймодателя выступают государственные и муниципальные органы, уполномоченные на заключение договоров социального найма;

3) основанием для заключения данного договора является административный акт - ордер на жилое помещение;

4) договор социального найма регулируется в основном императивными нормами жилищного законодательства.

Помимо указанных особенностей имеются и некоторые другие. Так, в отличие от коммерческого найма срок договора социального найма, по общему правилу, не ограничивается. Предполагается, что он действует бессрочно. Лишь в некоторых установленных законом случаях договор социального найма заключается на определенный срок. Например, договор социального найма служебного жилого помещения заключается на срок работы нанимателя (ст. 106 ЖК).

По-иному определяются лица, которых вправе вселить к себе наниматель, их права и обязанности и др. Все эти особенности обусловлены специфическим назначением социального найма - обеспечением жильем малоимущих, лиц, не имеющих возможности приобрести жилое помещение на иных условиях.

2. Договор социального найма имеет некоторые особенности в субъектном составе. Поскольку по договору социального найма жилые помещения предоставляются из государственных и муниципальных жилищных фондов, на стороне наймодателя могут выступать только государство или муниципальное образование в лице уполномоченных ими органов. Договор социального найма от имени наймодателя заключается жилищно-эксплуатационными организациями.

Нанимателем по договору социального найма может стать гражданин, имеющий для этого предусмотренные законодательством основания:

1) нуждаемость в улучшении жилищных условий;

2) соответствующий размер доходов, приходящихся на члена семьи, претендующей на получение жилья;

3) в случаях, установленных законодательством, - постоянное проживание в определенной местности.

Совместно с нанимателем по договору социального найма в жилое помещение могут быть вселены члены его семьи. Семья по жилищному законодательству - группа лиц, связанная наличием отношений родства, свойства либо совместным проживанием и ведением общего хозяйства.

Членами семьи нанимателя являются супруг, дети, родители, другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и иные лица (ст. 54 ЖК).

В зависимости от оснований для вселения к нанимателю можно выделить две категории членов семьи:

близкие родственники (родители, дети), а также супруг нанимателя, которые могут быть вселены без подтверждения факта совместного проживания и ведения общего хозяйства;

другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, иные лица, которые вселяются только при наличии доказательств совместного проживания и ведения совместного хозяйства.

Лица, не соответствующие установленным ст. 53 ЖК требованиям, не могут быть признаны членами семьи нанимателя и приобрести самостоятельное право пользования жилым помещением даже при длительном совместном проживании <\*>.

--------------------------------

<\*> БВС РФ. 1996. N 3. С. 8.

Таким образом, в договоре социального найма наниматель ограничен в возможности вселения в жилое помещение иных лиц для постоянного проживания.

Лицо, вселившееся в жилое помещение как член семьи нанимателя, приобретает самостоятельное право пользования жилым помещением. Самостоятельность данного права выражается, в частности, в том, что лицо, вселившееся в жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя, не утрачивает право пользования жилым помещением, если впоследствии перестает быть членом семьи нанимателя, но продолжает проживать в этом помещении, например бывший супруг (ч. 3 ст. 53 ЖК). Выбытие из жилого помещения нанимателя не влечет за собой автоматического прекращения права пользования жилым помещением членов семьи нанимателя, за исключением некоторых случаев (например, если речь идет о найме служебного жилого помещения).

Члены семьи нанимателя в договоре социального найма, проживающие совместно с ним, не только пользуются наравне с нанимателем всеми правами, но и несут обязанности, вытекающие из договора социального найма (ч. 1 ст. 53 ЖК).

Согласно ст. 81 ЖК наниматель жилого помещения и проживающие с ним совершеннолетние члены его семьи могут по взаимному согласию разрешить временное проживание в находящемся в их пользовании жилом помещении другим гражданам (временным жильцам) без взимания платы за пользование помещением.

Вселение временных жильцов на срок свыше полутора месяцев допускается при условии соблюдения установленной нормы жилой площади.

Временные жильцы самостоятельного права пользования жилым помещением не приобретают. Они обязаны освободить помещение немедленно по требованию нанимателя или проживающих с ним совершеннолетних членов его семьи. В случае отказа наниматель или члены его семьи вправе требовать в судебном порядке выселения временных жильцов без предоставления другого жилого помещения. В таком же порядке временные жильцы выселяются при прекращении договора найма жилого помещения.

3. Договор социального найма жилого помещения заключается в простой письменной форме (ст. 674 ГК, ч. 1 ст. 51 ЖК).

Заключению договора социального найма предшествует принятие уполномоченным государственным или муниципальным органом решения о предоставлении жилого помещения. Для принятия такого решения необходимо, чтобы гражданин относился к той категории граждан, которая имеет право на получение жилья по договору социального найма, и совершил определенные действия.

Согласно ст. 28 ЖК право на получение жилых помещений социального использования имеют нуждающиеся в улучшении жилищных условий граждане, постоянно проживающие в данном населенном пункте.

Нуждающимися в улучшении жилищных условий согласно ст. 29 ЖК признаются граждане:

1) имеющие обеспеченность жилой площадью на одного члена семьи ниже уровня, устанавливаемого субъектами РФ <\*>;

--------------------------------

<\*> К примеру, в г. Москве норма постановки на учет - 10 кв. м общей площади на человека для отдельных квартир и 15 кв. м для квартир коммунального заселения.

2) проживающие в жилом помещении (доме), не отвечающем санитарным и техническим требованиям;

3) проживающие в квартирах, занятых несколькими семьями, если в составе семьи имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, при которых совместное проживание с ними в одной квартире невозможно;

4) проживающие в смежных неизолированных комнатах по две и более семьи при отсутствии родственных отношений;

5) проживающие в общежитиях (за исключением сезонных и временных работников, лиц, работающих по срочному трудовому договору, а также граждан, поселившихся в связи с обучением);

6) проживающие длительное время на условиях поднайма либо коммерческого найма и не имеющие другой жилой площади.

Субъекты РФ вправе расширить перечень оснований для признания гражданина нуждающимся. К примеру, согласно Закону г. Москвы от 15 января 2003 г. N 22 "Об улучшении жилищных условий жителей города Москвы" <\*> граждане, проживающие в Москве в общей сложности не менее 40 лет, признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий независимо от размера занимаемого жилого помещения при условии проживания в квартирах коммунального заселения не менее последних 10 лет и при наличии полного трудового стажа, необходимого для назначения пенсии в соответствии с законодательством РФ либо последних пяти лет независимо от трудового стажа при наличии инвалидности I или II группы.

--------------------------------

<\*> Ведомости Московской городской Думы. 2003. N 5.

Обязательным условием для предоставления гражданам жилых помещений по договору социального найма является постоянное проживание в данном населенном пункте, за исключением случаев, установленных законодательством. К примеру, не требуется установление факта постоянного проживания при заключении договора социального найма на определенный срок с беженцами и вынужденными переселенцами.

Лицо, признанное нуждающимся в улучшении жилищных условий и постоянно проживающее в соответствующем населенном пункте, для получения жилья по договору социального найма должно встать на учет в органе местного самоуправления по месту жительства. Возможны также учет нуждающихся и предоставление жилья по месту работы лиц, работающих в государственных и муниципальных организациях.

Для рассмотрения вопроса о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий подается заявление. К заявлению прилагаются: выписка из домовой книги, копия финансового лицевого счета и, в необходимых случаях, справки бюро технической инвентаризации, учреждений здравоохранения и другие документы, имеющие значение для определения наличия права на получение жилого помещения по договору социального найма и очередности предоставления жилого помещения.

Примерные правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в РСФСР были утверждены Советом Министров РСФСР 31 июля 1984 г. <\*>. В соответствии с ними разработаны правила учета нуждающихся в улучшении жилищных условий в субъектах РФ.

--------------------------------

<\*> СП РСФСР. 1984. N 14. Ст. 121.

При решении вопроса о постановке на учет с целью улучшения жилищных условий учитываются все проживающие в жилом помещении граждане, а также временно отсутствующие, за которыми сохраняется право пользования жилым помещением на срок их временного отсутствия. При этом не учитываются граждане, для которых занимаемое жилое помещение является местом пребывания (временные жильцы).

Заявление о постановке на учет должно быть рассмотрено общественной жилищной комиссией в течение одного месяца со дня поступления. Комиссия дает заключение о необходимости принятия на учет либо об отказе в принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, а решение о постановке граждан на учет принимает уполномоченный орган исполнительной власти.

Граждане должны быть письменно уведомлены о принятом решении. В случае принятия решения о постановке на учет в уведомлении указываются имеющиеся у граждан льготы и способ улучшения жилищных условий.

Постановка на учет по месту работы и выделение жилого помещения производятся по совместному решению администрации и профсоюзного комитета (профсоюзных комитетов). Это решение утверждается местной администрацией.

Постановка на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставление жилых помещений в организациях, созданных на базе иных форм собственности, не относящихся к государственной или муниципальной, осуществляются на основании заключаемых трудовых, коллективных или иных соглашений работников с администрацией этих организаций под контролем профессиональных союзов. В данном случае заключается обычный договор найма жилого помещения.

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, ведется по единому списку, из которого в отдельные списки включаются граждане, имеющие право на первоочередное и внеочередное получение жилых помещений (ст. 33 ЖК).

На каждого гражданина, принятого на учет, заводится учетное дело, в котором должны содержаться все необходимые документы, являющиеся основанием для постановки на учет.

Жилищные органы один раз в год проверяют данные учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Граждане снимаются с учета в случае:

1) улучшения жилищных условий, в результате которого отпали основания для предоставления жилого помещения;

2) выезда на другое постоянное место жительства;

3) выявления в представленных документах не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, послуживших основанием для принятия на учет, а также неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о принятии на учет;

4) прекращения трудовых отношений с организацией, если гражданин состоит на учете по месту работы и никто из членов семьи не работает в этой организации. Очередь сохраняется при прекращении трудового договора в связи с уходом на пенсию или переходом на выборную должность. Не могут быть сняты с учета нуждающиеся в улучшении жилищных условий семьи, потерявшие кормильца, состоявшего на учете.

Снятие с учета осуществляется органами, по решению которых граждане были приняты на учет. О снятии с учета граждане должны быть поставлены в известность в письменной форме (ст. 32 ЖК).

Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке очередности, исходя из времени принятия их на учет и включения в списки на получение жилых помещений (ч. 1 ст. 33 ЖК).

Перечень лиц, имеющих право на первоочередное получение жилья, установлен ст. 36 ЖК. В частности, в первую очередь право на получение жилья по договору социального найма имеют инвалиды Великой Отечественной войны и семьи погибших или пропавших без вести воинов (партизан), приравненные к ним в установленном порядке лица; а также лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, и т.д.

Федеральным законодательством, а также нормативными актами субъектов Федерации право первоочередного получения жилого помещения может быть предоставлено и другим категориям граждан, не указанным в ст. 36 ЖК.

Вне очереди жилое помещение предоставляется гражданам, жилище которых в результате стихийного бедствия стало непригодно для проживания; детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей; гражданам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по окончании их пребывания в государственных или муниципальных образовательных учреждениях, учреждениях здравоохранения и других учреждениях независимо от форм собственности для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в приемных семьях, детских домах семейного типа, у родственников, при прекращении опеки (попечительства). Также вне очереди жилье предоставляется гражданам по окончании службы в Вооруженных Силах РФ либо по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы, если им не могут быть возвращены жилые помещения, которые они ранее занимали (ст. 37 ЖК). Указанный перечень не является исчерпывающим. Законодательством могут быть предусмотрены и иные случаи внеочередного предоставления жилья.

Приоритеты в предоставлении жилого помещения могут устанавливаться с соблюдением норм федерального законодательства, субъектами РФ (см., например, Закон г. Москвы от 23 января 2002 г. "О приоритетах предоставления в пользование или приобретения в собственность с помощью города жилых помещений в 2002 - 2003 годах") <\*>.

--------------------------------

<\*> Ведомости Московской городской Думы. 2002. N 3.

Договор социального найма заключается с гражданином, на имя которого выдан ордер (ч. 1 ст. 51 ЖК).

Ордер на жилое помещение - административный акт, порождающий обязанность жилищно-эксплуатационной организации заключить с держателем ордера договор найма указанного в ордере жилого помещения. Он выдается органом местного самоуправления, принявшим решение о предоставлении жилого помещения <\*>.

--------------------------------

<\*> Высказывается также мнение, что ордер сам по себе не является административным актом. В качестве административного акта рассматривается при этом решение уполномоченного органа о предоставлении жилого помещения.

В ордере должны быть перечислены все лица, вселяющиеся в жилое помещение совместно с нанимателем. Включение членов семьи нанимателя в ордер подтверждает их согласие на вселение в предоставляемое жилое помещение <\*>.

--------------------------------

<\*> См., например: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РСФСР от 11 февраля 1981 г. // БВС РСФСР. 1981. N 7. С. 2.

Ордер имеет двоякое значение: во-первых, как уже указывалось, он порождает обязанность наймодателя заключить договор социального найма жилого помещения с лицом, указанным в ордере в качестве нанимателя (ч. 1 ст. 51 ЖК); во-вторых, является единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение (ч. 1 ст. 47 ЖК).

В соответствии с п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. "О практике применения судами жилищного законодательства" <\*>, если вселение в жилое помещение произведено без выдачи ордера, договор найма жилого помещения может быть признан судом недействительным.

--------------------------------

<\*> БВС СССР. 1987. N 3. С. 8.

Ордер оформляется по определенной законодательством форме и действителен при условии, что выдан надлежащему лицу, при наличии оснований для предоставления жилого помещения, с соблюдением установленной очередности, на свободное жилое помещение, соответствующее требованиям законодательства в отношении размера, уровня благоустроенности и пригодности для проживания.

Ордер может быть признан судом недействительным, если был получен в результате неправомерных действий получивших его лиц либо должностных лиц, при участии которых было принято решение о предоставлении жилого помещения. К неправомерным действиям лиц, получивших жилое помещение, относится предоставление не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, нарушение прав других граждан или организаций на указанное в ордере жилое помещение. Неправомерные действия должностных лиц могут выражаться в несоблюдении очередности предоставления жилых помещений, нарушении процедуры принятия решения о предоставлении жилого помещения и т.д. Поскольку ордер - административный акт, к нему нельзя применить положения гражданского законодательства о недействительности сделок.

Требование о признании ордера недействительным вправе предъявить заинтересованные лица. Это могут быть органы, уполномоченные решать вопрос о предоставлении жилого помещения, прокурор, гражданин, которому принадлежит право пользования жилым помещением, если ордер выдан на занятую жилую площадь. Не могут требовать признания ордера недействительным лица, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и полагающие, что ордер выдан с нарушением очередности, так как права на конкретное жилое помещение, указанное в ордере, они не имеют (п. 7 Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 26 декабря 1984 г. N 5) <\*>.

--------------------------------

<\*> БВС РСФСР. 1985. N 3.

Требование о признании ордера недействительным может быть заявлено в течение трех лет со дня его выдачи (ст. 48 ЖК). Хотя срок исковой давности по указанным требованиям совпадает с общим сроком исковой давности, предусмотренным гражданским законодательством, порядок его исчисления иной - не с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении его права, а с момента выдачи ордера.

Последствия признания ордера недействительным различаются в зависимости от оснований недействительности. В случае когда ордер признан недействительным вследствие неправомерных действий получивших его лиц, последние подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. Если граждане, указанные в ордере, ранее пользовались жилым помещением в доме государственного или общественного жилищного фонда, им должно быть предоставлено жилое помещение, которое они занимали, или другое жилое помещение.

Если ордер признан недействительным по иным основаниям, указанные в нем граждане подлежат выселению с предоставлением другого жилого помещения или помещения, которое они ранее занимали (ст. 100 ЖК).

При признании недействительным ордера, выданного на уже занятое на законных основаниях другим лицом жилое помещение, в соответствии со сложившейся судебной практикой договор найма жилого помещения должен быть расторгнут (п. 4 Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. N 2).

В рассматриваемой ситуации более обоснованным было бы признание договора найма недействительным, поскольку договор социального найма, заключенный в соответствии с ордером, признанным недействительным, по сути, ничем не отличается от договора социального найма, заключенного при отсутствии ордера.

Итак, заключению договора социального найма предшествует несколько стадий:

1) постановка на учет гражданина, нуждающегося в улучшении жилищный условий;

2) принятие решения о предоставлении жилого помещения;

3) выдача ордера.

С вопросом о заключении договора социального найма жилого помещения и правовым значением таких фактов, как постановка на учет, выдача ордера, тесно связан вопрос о моменте возникновения жилищного правоотношения.

Спор о моменте возникновения жилищного правоотношения велся еще советскими учеными-цивилистами. Можно выделить три основные позиции по данной проблеме. Сторонники первой рассматривают ордер как единственное основание возникновения жилищного правоотношения, а договор найма жилого помещения - лишь как договорное оформление уже существующих отношений, цель которого - конкретизировать их. Вторая позиция, напротив, исходит из положения, что административный акт не может породить двустороннего обязательственного отношения. Оно может возникнуть исключительно из договора. Согласно третьей концепции жилищное правоотношение возникает из совокупности юридических фактов - юридического состава.

В отношении набора юридических фактов, необходимых для возникновения жилищного правоотношения, мнения ученых не совпадают. Некоторые считают, что для этого достаточно наличия ордера и заключенного в соответствии с ним договора найма жилого помещения <\*>. Другие полагают, что для возникновения жилищного правоотношения необходимо четыре элемента - решение о предоставлении жилого помещения, отраженное в ордере, договор найма жилого помещения, фактическое вселение гражданина в жилое помещение <\*\*>.

--------------------------------

<\*> См., например: Толстой Ю.К. Жилищное право. М., 1996. С. 28.

<\*\*> См., например: Советское жилищное право. Минск, 1968. Ч. I. С. 93.

Иногда в число юридических фактов, на основании которых возникает жилищное правоотношение, включается также постановка гражданина на учет, наступление очереди <\*>.

--------------------------------

<\*> См.: Гражданское право. Учебник / Под ред. А.Г. Калпина. С. 162.

Разногласия в определении момента возникновения жилищного правоотношения связаны с неоднозначным пониманием того, что представляет собой "жилищное правоотношение".

Жилищные отношения неоднородны и имеют различные основания возникновения. Таким образом, не может идти речи о едином жилищном правоотношении. Постановка гражданина на учет, выдача ордера осуществляются на основании административных актов, которые не создают гражданско-правового обязательства ни по отдельности, ни в совокупности с другими юридическими фактами. Эти отношения носят иной характер и предшествуют возникновению гражданско-правового отношения по использованию переданного внаем жилого помещения. Единственное основание для возникновения данного правоотношения - договор найма жилого помещения.

Нельзя согласиться с мнением о том, что для возникновения правоотношения по договору социального найма необходимо вселение гражданина в жилое помещение. Поскольку этот договор консенсуальный, отношения сторон возникают с момента его заключения, а не с момента фактической передачи гражданину жилого помещения.

Жилое помещение по договору социального найма предоставляется в пределах населенного пункта, где гражданин проживает, как правило, в виде отдельной квартиры на семью (ч. 1 ст. 28 ЖК).

При предоставлении жилого помещения должны учитываться интересы нанимателя и членов его семьи, в том числе:

число проживающих с нанимателем лиц (ст. 40 ЖК - в зависимости от числа проживающих определяется необходимый минимум жилой площади);

половой состав лиц, вселяемых в жилое помещение, - не допускается заселение одной комнаты лицами одного пола старше девяти лет, за исключением супругов (ч. 1 ст. 41 ЖК);

состояние здоровья граждан, вселяющихся в жилое помещение (ч. 2 ст. 41 ЖК) <\*>.

--------------------------------

<\*> К примеру, граждане, страдающие заболеваниями опорно-двигательной системы, другими заболеваниями, а также инвалиды, семьи, имеющие детей-инвалидов, которым по заключению лечебных учреждений либо в соответствии с их индивидуальной программой реабилитации рекомендовано проживание на нижних этажах домов без лифтов, в домах с лифтами либо в жилых помещениях, отвечающих требованиям индивидуальной программы реабилитации, обеспечиваются, по их заявлению, жилыми помещениями на нижних этажах домов без лифтов, в домах с лифтами, в специально построенных домах либо в жилых помещениях, отвечающих требованиям индивидуальной программы реабилитации.

Могут быть учтены и другие заслуживающие внимания обстоятельства.

Определенные особенности имеет предоставление освободившихся жилых помещений в домах коммунального заселения.

Если в коммунальной квартире освободилось жилое помещение, не изолированное от занимаемого другим нанимателем, оно подлежит передаче в пользование последнего.

Освобождающиеся изолированные жилые помещения в коммунальных квартирах, где проживают несколько нанимателей, должны предоставляться проживающим в этой квартире гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, а при их отсутствии - гражданам, имеющим жилую площадь менее установленной нормы на одного человека (при этом учитывается право на дополнительную жилую площадь). При отсутствии в квартире таких граждан освобождающееся жилое помещение передается иным нанимателям жилого помещения по договору коммерческого найма или купли-продажи.

При согласии всех нанимателей один из них может приобрести другие жилые помещения и передать их для переселения остальным нанимателям коммунальной квартиры в частную собственность, занять освободившиеся в квартире жилые помещения без дополнительной платы и приватизировать их в установленном порядке (ст. 16 Основ федеральной жилищной политики).

4. Предмет договора социального найма и иных договоров найма - жилое помещение. Вместе с тем есть и определенные особенности. В частности, к предмету договора социального найма предъявляются более высокие требования: жилое помещение должно быть не только пригодным для проживания, но и благоустроенным применительно к условиям населенного пункта (п. 1 ст. 40 ЖК).

Требования благоустроенности применительно к условиям населенного пункта не исчерпываются обязательными санитарно-техническими нормами, которые практически одинаковы для всех населенных пунктов. Эти требования зависят от таких факторов, как уровень экономического развития региона (населенного пункта), наличие необходимой инфраструктуры и т.д.

Например, в г. Москве Законом "Об улучшении жилищных условий жителей города Москвы" установлено, что благоустроенные жилые помещения должны иметь все виды удобств - электроснабжение, водопровод, канализацию, отопление, ванну или душ, газовую или электрическую плиту, горячее водоснабжение (или газовую колонку) независимо от материала стен.

Если требование пригодности для проживания предъявляется к любому жилому помещению, то требование о благоустроенности применительно к условиям населенного пункта не всегда обязательно даже для заключения договора социального найма. ЖК, к примеру, в определенных случаях допускает выселение граждан в жилые помещения, соответствующие санитарным и техническим нормам, т.е. в отношении которых соблюдается только требование о пригодности для проживания (ст. 97, 108).

Своеобразной позиции по вопросу об уровне благоустроенности жилого помещения, составляющего предмет рассматриваемых договоров, придерживается М.И. Брагинский. По его мнению, при определении степени пригодности жилых помещений в договоре коммерческого найма следует руководствоваться ст. 40 ЖК <\*>, т.е. пригодность к проживанию должна включать в себя благоустроенность жилого помещения, а также его соответствие санитарным и техническим требованиям. Однако, как уже было показано выше, понятия "благоустроенность применительно к условиям данного населенного пункта" и "пригодность для проживания" совпадают лишь частично. Положения п. 1 ст. 40 ЖК в части уровня благоустроенности помещения применительно к условиям населенного пункта не следует в обязательном порядке распространять на договор коммерческого найма. Повышению уровня благоустройства жилых помещений, предоставляемых по этому договору, должно способствовать развитие конкуренции в данной сфере, а также повышение требований к общему уровню благоустроенности жилых помещений.

--------------------------------

КонсультантПлюс: примечание.

Монография М.И. Брагинского, В.В. Витрянского "Договорное право. Договоры о передаче имущества" (Книга 2) включена в информационный банк согласно публикации - М.: Издательство "Статут", 2002 (издание 4-е, стереотипное).

<\*> См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. С. 705.

Особенности социального найма заключаются также в том, что в качестве его предмета не названы жилой дом, а также часть дома или квартиры. По договору социального найма может быть предоставлено изолированное жилое помещение, состоящее из квартиры либо одной или нескольких комнат (ч. 1 ст. 52 ЖК). Вместе с тем по договору социального найма в общежитии предметом найма может стать даже часть комнаты.

Жилое помещение по договору социального найма должно предоставляться в пределах нормы жилой площади (ч. 2 ст. 40 ЖК), которая установлена в размере 12 кв. м на одного человека (ст. 38 ЖК). Эта норма носит ограничительный характер, а не предусматривает минимальный размер площади на одного человека.

Этот вывод можно сделать из положений ст. 40 ЖК, где указывается, что жилое помещение предоставляется в пределах нормы, предусмотренной ст. 38 ЖК, но не менее отдельно устанавливаемого размера. Согласно ст. 39 ЖК сверх нормы жилой площади дополнительная жилая площадь может быть предоставлена только определенным категориям граждан, в том числе гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний. В Постановлении ВЦИК и СНК РСФСР от 28 февраля 1930 г. "О праве пользования дополнительной жилой площадью" <\*>, не утратившем силу и в настоящее время, установлено, что дополнительная площадь предоставляется в виде отдельной комнаты. При отсутствии отдельной комнаты дополнительная площадь предоставляется в размере 10 кв. м, а для научных работников, писателей и композиторов - в размере не менее 20 кв. м.

--------------------------------

<\*> СУ РСФСР. 1930. N 14. Ст. 181.

При предоставлении жилых помещений в домах специализированного жилищного фонда эта норма жилой площади может быть иной. К примеру, жилая площадь в общежитии составляет не менее 6 кв. м на одного человека (п. 11 Примерного положения об общежитиях) <\*>.

--------------------------------

<\*> Утверждено Постановлением Совета Министров РСФСР от 11 августа 1988 г. N 328 // СП РСФСР. 1988. N 17. Ст. 95; САПП РФ. 1993. N 31. Ст. 2860.

В Основах федеральной жилищной политики присутствует понятие "социальная норма площади жилья" - размер площади жилого помещения, приходящейся на одного человека, в пределах которой предоставляются компенсации (субсидии) по оплате жилья и коммунальных услуг.

Согласно ст. 11 Основ федеральной жилищной политики социальная норма площади жилья эквивалентна минимальному размеру предоставления жилых помещений, который устанавливается органами государственной власти субъектов РФ в зависимости от достигнутого уровня жилищной обеспеченности, состава семьи, типов жилых помещений в домах жилищного фонда социального использования и других факторов.

Таким образом, Основы изменили порядок определения нормы предоставления жилых помещений, отнеся этот вопрос к ведению субъектов Федерации. Вместе с тем Постановлением Правительства РФ от 26 мая 1997 г. N 621 "О федеральных стандартах перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг" <\*> был установлен федеральный стандарт социальной нормы площади жилья. Этот стандарт составляет 18 кв. м общей площади жилья на одного члена семьи из трех и более человек, 42 кв. м - на семью из двух человек и 33 кв. м - на одиноко проживающего человека. В соответствии с данным стандартом определяется социальная норма жилья в регионах (см., например, ст. 8 Закона г. Москвы от 11 марта 1998 г. N 6 "Основы жилищной политики города Москвы") <\*\*>.

--------------------------------

<\*> СЗ РФ. 1997. N 22. Ст. 2597.

<\*\*> Ведомости Московской городской Думы. 2001. N 2.

Размер платы за наем в договоре социального найма не относится к существенным условиям и не подлежит согласованию. Плата определяется на основании установленных уполномоченными на то государственными органами цен и тарифов. К тому же, в договоре социального найма невозможно зафиксировать определенную цену, поскольку такой договор, по общему правилу, сроком не ограничен, а устанавливаемые уполномоченными органами тарифы периодически изменяются.

КонсультантПлюс: примечание.

Постановление Правительства РФ от 02.08.1999 N 887 "О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения" утратило силу в связи с изданием Постановления Правительства РФ от 30.08.2004 N 444 "О предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг".

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 2 августа 1999 г. N 887 "О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения" <\*> размер платы за жилье по договору социального найма устанавливается органами местного самоуправления.

--------------------------------

<\*> СЗ РФ. 1999. N 33. Ст. 4116; 2003. N 4. Ст. 334; N 27 (ч. II). Ст. 2800.

В последние годы проводится реформа системы оплаты жилья и коммунальных услуг, направленная на создание системы оплаты коммунальных услуг, позволяющей полностью обеспечить экономически обоснованные затраты организаций на предоставление жилищно-коммунальных услуг населению.

Правительством РФ ежегодно устанавливается федеральный стандарт предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. м общей площади жилья в месяц. Этот стандарт устанавливается дифференцированно по экономическим районам Российской Федерации.

Органы местного самоуправления имеют право устанавливать размер максимально допустимой доли собственных расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи и размер платежей граждан за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма жилого помещения, наниматели жилых помещений по договору найма жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде оплачивают жилье и коммунальные услуги в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг по установленным в соответствии со стандартами оплаты жилья и коммунальных услуг ценам и тарифам в размерах, не превышающих установленной федеральным стандартом максимально допустимой доли расходов на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Сумма превышения максимально допустимых размеров таких расходов должна компенсироваться за счет субсидий. При этом для семей со среднедушевым доходом ниже прожиточного минимума федеральный стандарт применяется с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода в семье к прожиточному минимуму.

Оплата жилья сверх социальной нормы площади жилья и коммунальных услуг сверх нормативов потребления, в том числе оплата дополнительной жилой площади, осуществляется в соответствии с установленными ценами на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений и тарифами на коммунальные услуги независимо от совокупного дохода семьи.

При социальном найме не действует правило о недопустимости одностороннего изменения размера платы за наем помещения.

Плата за наем жилья по договору социального найма устанавливается и вносится нанимателем в денежной форме.

Расчеты с наймодателем по договорам социального найма осуществляются через специально созданные для этой цели расчетно-кассовые центры по сбору и обработке коммунальных платежей и предоставлению субсидий гражданам на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Размер платы за пользование конкретным жилым помещением, льготы по его оплате, сумма неустойки (если имела место просрочка платежа) и расчетный счет, на который должен осуществляться платеж, указываются в счете, предъявляемом ежемесячно наймодателем.

Согласно ст. 56 ЖК наниматель обязан вносить квартирную плату ежемесячно, не позднее 10-го числа следующего за прожитым месяца.

5. Права и обязанности сторон в договорах коммерческого и социального найма во многом совпадают. На договор социального найма распространяются нормы ст. 674, 675, 678, 680, 681, п. 1 - 3 ст. 685 ГК (ч. 3 ст. 672 ГК), а также другие положения ГК, если иное не предусмотрено жилищным законодательством. Права и обязанности сторон в договоре социального найма конкретизированы в жилищном законодательстве, ведомственных нормативных актах, в частности в Типовом договоре социального найма жилого помещения муниципального жилищного фонда (приложение N 6 к Приказу Госстроя России от 11 декабря 1997 г. N 17-132 "Об утверждении нормативно-методических материалов по реализации концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации" <\*>).

--------------------------------

<\*> Сборник действующих законодательных, директивных и организационно-методических документов по реформированию жилищно-коммунального хозяйства. М., 1998.

Далее будут рассмотрены некоторые особенности прав и обязанностей сторон по договору социального найма.

При социальном найме обязанности по содержанию и ремонту жилого помещения определяются императивными нормами жилищного законодательства. Обязанность капитального ремонта всегда лежит на наймодателе. Если капитальный ремонт жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, невозможен без выселения жильцов, закон обязывает наймодателя предоставить нанимателю и членам его семьи другое жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям, на время ремонта, не расторгая договора социального найма ремонтируемого помещения. Переселение нанимателя и членов его семьи из занимаемого ими жилого помещения на другую жилую площадь и обратно (по окончании ремонта) производится за счет наймодателя. Взамен предоставления жилого помещения на время наниматель может быть переселен при наличии его согласия и согласия членов его семьи в другое благоустроенное жилое помещение для постоянного проживания (ст. 82 ЖК).

Если жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи по договору социального найма, в результате капитального ремонта не может быть сохранено или существенно увеличится и у нанимателя образуются излишки жилой площади, нанимателю и членам его семьи должно быть предоставлено другое благоустроенное жилое помещение до начала капитального ремонта. Если предполагается существенное уменьшение жилого помещения в результате капитального ремонта, по требованию нанимателя ему и членам его семьи до начала капитального ремонта должно быть предоставлено другое благоустроенное жилое помещение.

Наниматель обязан проводить текущий ремонт жилого помещения. Типовым договором социального найма предусмотрена периодичность текущего ремонта - не реже одного раза в пять лет.

Обязанность нанимателя обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии (ч. 1 ст. 678 ГК) включает в себя, во-первых, обязанность не совершать действий, ухудшающих жилое помещение, его санитарно-техническое и иное оборудование, не нарушать правила пожарной безопасности, в том числе не устанавливать самодельные предохранительные электрические устройства, не загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы. Во-вторых, под обеспечением сохранности подразумеваются определенные активные действия: сообщение об аварийных ситуациях наймодателю или в соответствующую аварийную службу; принятие мер по поддержанию чистоты в жилом помещении, очистке сливных труб и т.д.

Наниматель и члены его семьи обязаны бережно относиться не только к занимаемому ими жилому помещению, но и к местам общего пользования в многоквартирном доме - подъездам, лифтам и т.д.

В договорах социального найма наниматель оплачивает не только наем, но и коммунальные услуги (ст. 57 ЖК).

В Типовом договоре социального найма предусматриваются и некоторые другие обязанности нанимателя - принять жилое помещение в установленный срок, обеспечить доступ в занимаемое жилое помещение представителям наймодателя, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования. В случае отсутствия в жилом помещении нанимателя и членов его семьи более одного месяца наниматель по договору социального найма обязан уведомить об этом наймодателя. Хотя подобные обязанности прямо не установлены законодательством применительно к договору коммерческого найма, они могут быть включены в последний по соглашению сторон.

В соответствии с Типовым договором социального найма наниматель и члены его семьи обязаны переселиться на время капитального ремонта жилого помещения (когда ремонт невозможен без выселения нанимателя) в другое жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям, предоставленное наймодателем. Данное требование следует рассматривать как обязанность нанимателя и членов его семьи освободить жилое помещение и не препятствовать ремонтным работам. Вместе с тем представляется правом, а не обязанностью нанимателя занятие предоставляемого наймодателем на время ремонта жилого помещения. Наниматель может и иным образом решить проблему проживания своей семьи в период капитального ремонта, например заключить договор коммерческого найма другого жилого помещения.

Одним из основных различий договоров коммерческого и социального найма является то, что в договоре коммерческого найма исполнение предусмотренных договором обязанностей возлагается только на нанимателя, а в договоре социального найма эти обязанности в равной мере несут члены семьи нанимателя. Наниматель и члены его семьи в договоре социального найма рассматриваются в отношениях с наймодателем как солидарные должники (ч. 1 ст. 53 ЖК).

Наниматель по договору социального найма вправе в установленном порядке <\*> вселить в занимаемое им жилое помещение своего супруга, детей, родителей, других родственников, нетрудоспособных иждивенцев и иных лиц, получив на это письменное согласие всех совершеннолетних членов семьи, проживающих в жилом помещении. Это правило не распространяется на вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия (ст. 54 ЖК).

--------------------------------

<\*> Под "установленным порядком" ранее понималось соблюдение режима прописки (регистрации). Это положение Постановлением Конституционного Суда РФ от 25 апреля 1995 г. N 3-П признано не соответствующим Конституции РФ и в настоящее время не подлежит применению (СЗ РФ. 1995. N 18. Ст. 1708).

Возможность переустройства и реконструкции жилого помещения допускается в договоре социального найма только в целях повышения благоустройства жилого помещения и с согласия не только наймодателя, но и всех совершеннолетних членов семьи нанимателя (ч. 1 ст. 84 ЖК).

Наниматель, самовольно переустроивший или перепланировавший жилое или подсобное помещение, должен за свой счет привести это помещение в прежнее состояние (ч. 3 ст. 84 ЖК).

Поднаем у нанимателя по договору социального найма имеет некоторые особенности, установленные жилищным законодательством. Так, согласно ст. 80 ЖК, если договор поднайма заключен без указания срока, наниматель вправе отказаться от договора, предупредив поднанимателя об этом за три месяца.

Если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, было сдано в поднаем на время отсутствия нанимателя в забронированном жилом помещении, наниматель или члены его семьи по возвращении вправе потребовать немедленного освобождения забронированного жилого помещения независимо от истечения срока, обусловленного договором поднайма.

В случае отказа освободить жилое помещение по требованию нанимателя, поднаниматели подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения (ст. 65 ЖК). Кроме того, учитывая предназначение договора социального найма - обеспечение жильем лиц, которые не могут его приобрести на иных основаниях, - помещение, занимаемое по договору социального найма, не должно использоваться исключительно для сдачи в поднаем. Так, в ч. 2 ст. 76 ЖК указывается, что все жилое помещение может быть сдано в поднаем только при временном выезде нанимателя. Статья 79 ЖК устанавливает запрет на систематическое использование жилых помещений с целью "извлечения нетрудовых доходов". Данная норма в настоящее время не должна применяться, так как не возбраняется получение доходов любыми не противоречащими законодательству способами, в том числе от сдачи имущества во временное пользование.

В договоре социального найма у нанимателя имеются некоторые специфические права, которые не предусматриваются законодательством в отношении договора коммерческого найма. Так, наниматель имеет право на сохранение жилого помещения в случае временного отсутствия, а также в определенных случаях - на его бронирование (ст. 60 - 66 ЖК).

Положения ст. 60 - 66 ЖК должны применяться с учетом Постановления Конституционного Суда РФ от 23 июня 1995 г. N 8-П <\*>.

--------------------------------

<\*> СЗ РФ. 1995. N 27. Ст. 2622.

Данным Постановлением были признаны не соответствующими Конституции РФ нормы о лишении нанимателя (члена его семьи) права пользования жилым помещением в случае временного отсутствия более шести месяцев, а также о сохранении жилого помещения за осужденным только до момента приведения приговора в исполнение. Часть 1 ст. 60 ЖК в настоящее время не применяется, а п. 8 ч. 2 ст. 60 действует в редакции Федерального закона от 17 апреля 2001 г. "О внесении изменения в статью 60 Жилищного кодекса РСФСР" <\*>, согласно которому жилое помещение должно сохраняться за осужденным к лишению свободы в течение всего срока отбывания наказания.

--------------------------------

<\*> СЗ РФ. 2001. N 17. Ст. 1647.

Занимаемые нанимателями и членами их семей жилые помещения бронируются при направлении на работу за границу, при выезде на работу в районы Крайнего Севера и в приравненные к ним местности (ч. 1 ст. 62 ЖК). Законодательством могут быть предусмотрены и другие случаи бронирования жилых помещений.

При бронировании на жилое помещение выдается охранное свидетельство (ч. 1 ст. 63 ЖК). Если наниматель или члены его семьи в течение шести месяцев после окончания срока действия брони не предъявят требования о возврате им помещения, договор найма жилого помещения расторгается в судебном порядке (ч. 4 ст. 62 ЖК).

Правом, присущим только нанимателям в договоре социального найма, является право на обмен жилого помещения с иным нанимателем или членом жилищно-строительного кооператива, в том числе с проживающими в другом населенном пункте.

Обмен возможен с письменного согласия проживающих совместно с нанимателем членов семьи, включая временно отсутствующих.

Статья 20 Основ федеральной жилищной политики предусматривает право нанимателя или арендатора на обмен жилого помещения. Между тем гл. 35 ГК такой возможности не предусматривает. Замена стороны в договоре найма связана с передачей не только прав, но и обязанностей по договору. Поскольку специальная норма ГК, регламентирующая передачу прав и обязанностей по договору найма жилого помещения, отсутствует, замена нанимателя в договоре коммерческого найма возможна только с соблюдением требований гл. 24 ГК об уступке требования и переводе долга.

Статья 20 Основ также устанавливает право нанимателя с согласия собственника жилищного фонда или уполномоченного собственником лица (органа) и проживающих совместно с нанимателем совершеннолетних членов семьи передать права и обязанности по договору найма этого помещения собственнику частного жилищного фонда взамен приобретения права собственности на жилое помещение.

По сути, обмен между нанимателями и обмен нанимаемого жилого помещения на жилое помещение, находящееся в собственности, существенно различаются. В первом случае фактически речь идет о взаимной передаче прав и обязанностей, вытекающих из договора найма жилого помещения, во втором - происходит передача права пользования жилым помещением в обмен на право собственности. Поскольку и право пользования жилым помещением, и право собственности - имущественные права, их обмен возможен.

Обмен жилыми помещениями, занимаемыми по договору социального найма, может привести к прекращению одних жилищных правоотношений и возникновению других либо к изменению жилищного правоотношения. Жилищное правоотношение не прекращается, а лишь изменяется при так называемом родственном обмене. Под "родственным обменом" понимается обмен совершеннолетним членом семьи нанимателя с письменного согласия нанимателя и остальных членов семьи приходящейся на его долю жилой площадью с другим лицом при условии, что въезжающий в порядке обмена вселяется в качестве члена семьи нанимателя (ст. 70 ЖК).

Рассматриваемые отношения нельзя квалифицировать как договор мены, так как по договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой (ст. 567 ГК). Уступка права требования не может быть предметом договора мены, поскольку в этом случае невозможен переход права собственности, как того требует данный договор, и не может быть соблюдено его условие о передаче одного товара в обмен на другой <\*>. Договором мены будет обмен жилыми помещениям их собственниками.

--------------------------------

<\*> См.: п. 3 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 сентября 2002 г. N 69 "Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены" // ВВАС РФ. 2003. N 1.

Для обмена жилых помещений в домах государственного или муниципального жилищного фонда, в которых проживают несовершеннолетние, требуется разрешение органов опеки и попечительства (ст. 37 ГК). Обмен жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние, оставшиеся без попечения родителей, в том числе временно отсутствующие, производится их законными представителями с разрешения органов опеки и попечительства, а в случае достижения несовершеннолетними возраста 14 лет - ими с согласия их законных представителей и органов опеки и попечительства (ч. 3 ст. 67 ЖК).

Обмен жилыми помещениями оформляется соглашением. Оно вступает в силу с момента получения ордеров, выдаваемых органами местной администрации. Отказ в выдаче ордера может быть обжалован в судебном порядке в шестимесячный срок (ст. 71 ЖК).

В ст. 73 ЖК перечислены случаи, когда обмен жилыми помещениями не допускается. В частности, если к нанимателю предъявлен иск о расторжении или изменении договора найма жилого помещения; обмен носит корыстный или фиктивный характер; дом (жилое помещение) грозит обвалом.

Если между членами семьи не достигнуто соглашения об обмене, любой из них вправе требовать в судебном порядке принудительного обмена занимаемого помещения на помещения в разных домах (квартирах). При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и интересы лиц, проживающих в обмениваемом помещении (ст. 68 ЖК).

Обмен, как и любая другая сделка, может быть признан судом недействительным, если произведен с нарушением требований, предусмотренных жилищным законодательством, а также по основаниям, установленным ГК. В случае признания обмена недействительным стороны подлежат переселению в ранее занимаемые жилые помещения (ст. 74 ЖК). Если обмен признан недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон, виновная сторона обязана возместить другой стороне возникшие вследствие этого убытки.

Наниматель по договору социального найма, имеющий жилую площадь сверх установленных норм, вправе с согласия членов семьи требовать предоставления ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого (ст. 75 ЖК).

Особым правом лица, пользующегося помещением по договору социального найма, можно признать право на приватизацию жилого помещения, предусмотренное ст. 2 Закона РФ от 4 июля 1991 г. "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" <\*>.

--------------------------------

<\*> ВВС РСФСР. 1991. N 28. Ст. 959.

6. Порядок и условия изменения договора социального найма определяются ЖК.

Договор социального найма жилого помещения может быть изменен с согласия нанимателя, членов его семьи и наймодателя, за исключением случаев, предусмотренных жилищным законодательством (ст. 85 ЖК). Согласие всех участников жилищного правоотношения требуется, к примеру, если договор найма подлежит изменению в связи с перепланировкой жилого помещения (ст. 84 ЖК).

Изменение договора социального найма без согласия наймодателя возможно в случаях:

присоединения освободившихся в квартире жилых помещений (ст. 46 ЖК);

раздела жилого помещения (ст. 86 ЖК);

объединения граждан, проживающих в одной квартире и пользующихся помещениями по отдельным договорам найма, в одну семью (ст. 87 ЖК);

замены нанимателя (ст. 88 ЖК).

Совершеннолетний член семьи нанимателя в договоре социального найма вправе требовать заключения с ним отдельного договора, если с согласия остальных проживающих с ним совершеннолетних членов семьи и в соответствии с приходящейся на его долю жилой площадью либо с учетом состоявшегося соглашения о порядке пользования домом (квартирой) ему может быть выделено помещение, удовлетворяющее требованиям ст. 52 ЖК (ст. 86 ЖК).

Члену семьи нанимателя может быть выделено изолированное жилое помещение, по размеру соответствующее его доле в общей жилой площади. Если в жилом помещении нет комнаты, в точности соответствующей доле нанимателя в общей жилой площади, это не является безусловным препятствием заключению отдельного договора. Лицу, желающему заключить самостоятельный договор найма, может быть выделено помещение несколько меньшее или незначительно превышающее его долю. Жилое помещение выделяется с учетом сложившегося порядка пользования, т.е. учитывается, кто и в каком порядке пользовался комнатой, на которую претендует член семьи нанимателя. Несоответствие выделяемого жилого помещения социальной норме предоставления жилой площади не служит основанием для отказа в разделе жилого помещения (п. 15 Постановления Верховного Суда РФ от 26 декабря 1984 г. N 5).

В заключении отдельного договора найма может быть отказано, если это приведет к нарушению санитарных и технических требований (п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. N 2).

Граждане, проживающие в одной квартире и пользующиеся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам найма, в случае объединения в одну семью вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора найма на все занимаемые ими помещения (ст. 87 ЖК).

В случае смерти первоначального нанимателя нанимателем с согласия остальных совершеннолетних членов семьи может быть признан один из совершеннолетних членов семьи нанимателя по ранее заключенному договору найма (ст. 88 ЖК).

Споры, возникающие в связи с изменением договора социального найма, разрешаются в судебном порядке.

Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих в жилом помещении, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца (п. 1 ст. 687 ГК). Расторжение договора найма жилого помещения по инициативе нанимателя осуществляется без обращения в суд. Схожая норма содержится в ст. 89 ЖК. Жилищный кодекс, в отличие от ГК, не устанавливает срока для предварительного извещения наймодателя о расторжении договора.

Положения п. 2 ст. 687 ГК применяются к договору социального найма с учетом особенностей, установленных ст. 15.5 Основ федеральной жилищной политики <\*>. Если оплата жилья по договору социального найма жилого помещения не осуществляется в течение шести месяцев, наниматель и проживающие с ним члены семьи подлежат выселению в судебном порядке с предоставлением им жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, в пределах норм площади общежития <\*\*>.

--------------------------------

<\*> 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.

<\*\*> Норма предоставления жилой площади в общежитии - 6 кв. м на человека (п. 11 Примерного положения об общежитиях).

Если наниматель по договору социального найма, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещение или используют его не по назначению, они могут быть выселены в соответствии со ст. 98 ЖК.

Жилищным законодательством установлен ряд дополнительных оснований расторжения договора социального найма по инициативе наймодателя. В ЖК такое расторжение договора именуется "выселением из жилого помещения".

ЖК различает три вида выселения:

с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения;

с предоставлением другого жилого помещения, соответствующего санитарным и техническим нормам;

без предоставления другого жилого помещения.

Статья 91 ЖК выделяет следующие основания выселения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения: выселение из дома, подлежащего сносу; выселение из жилого помещения, грозящего обвалом; выселение в случае переоборудования жилого помещения (дома) в нежилое. Дополнительное основание выселения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения предусмотрено для офицеров, прапорщиков и мичманов, а также военнослужащих сверхсрочной службы Вооруженных Сил РФ и приравненных к ним лиц, уволенных с действительной военной службы в отставку или в запас и проживающих совместно с ними лиц. Они могут быть выселены из занимаемых ими жилых помещений в военных городках с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения (ст. 94 ЖК).

В другое жилое помещение могут быть выселены граждане в случае признания ордера на жилое помещение недействительным (ст. 100 ЖК).

Без предоставления другого жилого помещения граждане выселяются в случае:

1) самоуправного <\*> занятия жилого помещения (ст. 99 ЖК);

--------------------------------

<\*> Самоуправным считается занятие помещения без разрешения соответствующих органов и должностных лиц. На практике наиболее часто самоуправно "захватываются" освободившиеся жилые помещения в коммунальных квартирах.

2) неправомерных действий, направленных на получение ордера на жилое помещение, если ордер в результате этого был признан недействительным (ч. 1 ст. 100 ЖК);

3) если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещение, или используют его не по назначению, либо 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;

4) признания судом невозможным совместного проживания родителей (родителя), лишенных родительских прав, с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав (ст. 98 ЖК).

Предусмотрены особые основания и условия выселения из служебных жилых помещений (ст. 107, 108 ЖК). Они обусловлены тем, что служебные жилые помещения предоставляются в связи с трудовой деятельностью и по прекращении трудового договора должны быть освобождены нанимателем. Другое жилое помещение в таких случаях предоставляется только отдельным категориям нанимателей, указанным в законодательстве (например, пенсионеры по старости, лица, уволенные по сокращению численности или штата).

Предусмотрены также специальные правила выселения из общежитий (ст. 110 ЖК).

Выселение из занимаемого по договору социального найма жилого помещения производится в судебном порядке (ст. 90 ЖК). При этом ЖК предусматривает два исключения: выселение из домов, грозящих обвалом, и в случае самоуправного занятия жилого помещения. В указанных случаях допускается выселение граждан в административном порядке с санкции прокурора (ч. 2 ст. 90 ЖК). Практика выселения граждан из самоуправно занятых жилых помещений в административном порядке только с санкции прокурора, без последующего обращения в суд Постановлением Конституционного Суда РФ от 5 февраля 1993 г. N 2-П была признана не соответствующей Конституции РФ <\*>. В Постановлении указывалось также на невозможность выселения без судебного решения из домов, грозящих обвалом. Однако представляется, что в последнем случае административное выселение можно признать допустимым, если это вызвано необходимостью обеспечения безопасности граждан, занимающих жилое помещение.

--------------------------------

<\*> ВВС РФ. 1993. N 12. Ст. 445.

Не исключено также применение мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора найма жилого помещения. Так, в случае невнесения платы по договору социального найма ч. 2 ст. 15.5 Основ федеральной жилищной политики предусматривает взыскание пеней, размер которых не должен превышать 1/300 действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от не выплаченных в срок сумм за каждый день задержки начиная со следующего дня после установленного срока выплаты по день фактического расчета включительно.

**ЛИТЕРАТУРА**

1. Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации. М., 2002.
2. Крашенинников П.В. Жилищное право. М., 2000.
3. Седугин П.И. Жилищное право. М., 2003.
4. Толстой Ю.К. Жилищное право. М., 1996.