Договор социального найма жилого помещения

Новое жилищное законодательство, а в особенности вступивший в силу с 1 марта 2005 г. Жилищный кодекс Российской Федерации, изменило многие правила, в том числе касающиеся заключения и расторжения договора социального найма жилого помещения.

По договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных Жилищным кодексом РФ (ст. 60 ЖК РФ).

Основные особенности договора социального найма состоят в следующем:

1) объектом договора является изолированное жилое помещение, что не обязательно для договора коммерческого найма;

2) объект договора социального найма находится в жилищном фонде социального использования (государственном или муниципальном фонде);

3) в качестве наймодателя выступает орган государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или местного самоуправления;

4) в качестве нанимателя выступает физическое лицо;

5) по требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении;

6) проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем;

7) плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения определяется в соответствии с едиными тарифами;

8) договор социального найма носит бессрочный характер.

Норма ч. 3 ст. 60 ЖК РФ предусматривает дополнительные гарантии для нанимателей. Изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения договора социального найма жилого помещения. Это имеет важное значение в связи с изменением Жилищным кодексом РФ оснований для получения жилого помещения. Комментируемая статья не предусматривает ограничений в изменении условий договора социального найма в случае изменения оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма.

Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия. Согласно ч. 1 ст. 61 ЖК РФ наниматель по договору социального найма в многоквартирном доме приобретает право пользования общим имуществом в этом доме.

Предметом договора социального найма должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 62 ЖК РФ). Договор социального найма заключается в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования (ч. 1 ст. 63 ЖК РФ). Типовой договор социального найма жилого помещения утверждается Правительством РФ. Переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжения или изменения условий договора социального найма (ст. 64 ЖК РФ).

Наймодатель по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Наймодатель обязан:

1) передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;

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

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

4) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма несет также иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма. В соответствии со ст. 66 ЖК РФ наймодатель по договору социального найма, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения или общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя.

Уменьшения размеров оплаты за услуги или возмещения убытков наниматель вправе потребовать от наймодателя или непосредственного исполнителя услуг в соответствии с Законом РФ "О защите прав потребителей". Ответственность исполнителя определяется ГК РФ, Законом РФ "О защите прав потребителей", Постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1994 г. N 1099 "Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг и Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов". Названные Правила предусматривают, что в случае обнаружения недостатков в качестве предоставляемых услуг потребитель вправе потребовать от исполнителя уменьшения оплаты этих услуг. За нарушение установленных договором сроков устранения недостатков предоставленных услуг или превышение допустимых перерывов в предоставлении услуг исполнитель обязан уплатить неустойку в размере трех процентов за каждый день просрочки, если срок или перерыв определен в днях, и один процент за каждый час просрочки, если срок или перерыв определен в часах. Исполнитель в полном объеме несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя, а также за моральный вред в размере и порядке, определяемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы (п. 6 Правил предоставления коммунальных услуг). Перечень мер гражданско-правовой ответственности наймодателя, предусмотренный ч. 2 ст. 66 ЖК РФ, не является исчерпывающим, договором социального найма жилого помещения могут быть установлены другие меры ответственности.

Права и обязанности нанимателя по договору социального найма жилого помещения определяются:

- Жилищным кодексом РФ;

- другими федеральными законами, в частности ГК РФ (гл. 35);

- договором социального найма.

Указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ и актами федеральных органов исполнительной власти не могут приниматься акты, устанавливающие права и обязанности нанимателя. Не вправе принимать акты, регулирующие эти вопросы, и субъекты Российской Федерации и органы местного самоуправления.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:

1) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;

2) сдавать жилое помещение в поднаем;

3) разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;

4) осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;

5) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг (ст. 67 ЖК РФ).

Наниматель жилого помещения по договору социального найма также может иметь иные права, предусмотренные ЖК РФ, другими федеральными законами и договором социального найма. Наниматель обязан:

1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных ЖК РФ;

2) обеспечивать сохранность жилого помещения;

3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

4) проводить текущий ремонт жилого помещения;

5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

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

Наниматель жилого помещения по договору социального найма несет также иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, другими федеральными законами и договором социального найма. Наниматель, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством (ст. 68 ЖК РФ).

Согласно ст. 69 ЖК РФ к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители. Другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке могут быть признаны и иные лица.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи нанимателя несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Члены семьи нанимателя должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения. Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Такой гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма. Наниматель с письменного согласия членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих, вправе вселить в занимаемое им по договору социального найма жилое помещение своего супруга, детей и родителей или с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, и наймодателя - других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи (ст. 70 ЖК РФ). Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласия остальных членов семьи нанимателя и наймодателя. Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение соответствующего договора социального найма жилого помещения в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя. Временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменения их прав и обязанностей по договору социального найма (ст. 71 ЖК РФ).

В соответствии со ст. 72 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма с письменного согласия наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи, вправе осуществить обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю. Проживающие совместно с нанимателем члены его семьи вправе требовать от нанимателя обмена занимаемого ими жилого помещения по договору социального найма на жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма другим нанимателям и находящиеся в разных домах или квартирах. Если между нанимателем жилого помещения по договору социального найма и проживающими совместно с ним членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, любой из них вправе требовать осуществления принудительного обмена занимаемого жилого помещения в судебном порядке. При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении. Обмен жилыми помещениями, которые предоставлены по договорам социального найма и в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений, допускается с предварительного согласия органов опеки и попечительства. Органы опеки и попечительства отказывают в даче такого согласия в случае, если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, нарушает права или законные интересы указанных лиц. Решения органов опеки и попечительства о даче согласия на обмен жилыми помещениями или об отказе в даче такого согласия принимаются в письменной форме и направляются (выдаются) заявителям в течение четырнадцати рабочих дней со дня подачи ими соответствующих заявлений. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории Российской Федерации. Обмен осуществляется без ограничения количества его участников при соблюдении требований ч. 1 ст. 70 ЖК РФ.

Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается, если:

1) к нанимателю обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма жилого помещения;

2) право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке;

3) обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;

4) принято решение о сносе соответствующего дома или его переоборудовании для использования в других целях;

5) принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством или перепланировкой жилых помещений в этом доме;

6) в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ перечне.

Согласно ст. 74 ЖК РФ обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма осуществляется с согласия соответствующих наймодателей на основании заключенного между нанимателями договора об обмене жилыми помещениями. Договор об обмене жилыми помещениями заключается в письменной форме путем составления одного документа. Подписанный нанимателями договор об обмене жилыми помещениями (оригинал) представляется каждому из наймодателей, с которыми заключены договоры социального найма обмениваемых жилых помещений, для получения согласия на осуществление обмена. Согласие или отказ в даче такого согласия оформляется наймодателем в письменной форме и выдается нанимателю (или его представителю) не позднее чем через десять рабочих дней со дня обращения. Отказ наймодателя в даче согласия на обмен жилыми помещениями допускается только в случаях, предусмотренных ЖК РФ, и может быть обжалован в судебном порядке. Договор об обмене жилыми помещениями и соответствующее согласие каждого наймодателя обмениваемого жилого помещения являются основанием расторжения ранее заключенных договоров социального найма с гражданами, обменивающимися жилыми помещениями в соответствии с договором об обмене, и одновременного заключения каждым из давших согласие наймодателей нового договора социального найма жилого помещения с гражданином, который вселяется в данное жилое помещение в связи с обменом в соответствии с указанным договором об обмене жилыми помещениями. Расторжение и заключение договоров социального найма осуществляются наймодателем не позднее чем через десять рабочих дней со дня обращения соответствующего гражданина и представления им документов об обмене. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть признан судом недействительным по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной, в том числе в случаях, когда такой обмен совершен с нарушением требований, предусмотренных ЖК РФ. В случае признания обмена недействительным стороны договора об обмене жилыми помещениями подлежат переселению в ранее занимаемые ими жилые помещения.

Если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, признан недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон договора об обмене жилыми помещениями, виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие такого обмена (ст. 75 ЖК РФ).

Жилищный кодекс РФ не предусматривает возможности обмена жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, на жилое помещение, принадлежащее на праве собственности. Ранее действовавший Закон РФ от 24 декабря 1992 г. N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики" предоставлял нанимателю или арендатору жилого помещения в домах государственного, муниципального, общественного жилищных фондов право с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи и собственника жилищного фонда или уполномоченного собственником лица (органа) передать права и обязанности по договору найма или аренды этого помещения собственнику частного жилищного фонда взамен приобретения права собственности на жилой дом (жилое помещение).

Жилищный кодекс РФ, как и ГК РФ, не предусматривает возможности обмена жилых помещений, занимаемых по договору социального найма, на жилые помещения, занимаемые по договору коммерческого найма. Возможность обмена жилых помещений членами кооперативов, не полностью выплативших пай, регулируется уставами кооперативов.

К договору обмена жилыми помещениями с учетом существа обязательства применяются общие положения гражданского законодательства о договорах, обязательствах и сделках, например нормы о признании сделки недействительной. Кроме положений ЖК РФ договор обмена жилыми помещениями регулируется Инструкцией о порядке обмена жилых помещений, утвержденной Приказом Минкомхоза РСФСР от 9 января 1967 г. N 12 в части, не противоречащей ЖК РФ. Согласно ч. 1 ст. 4 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" впредь до приведения в соответствие с ЖК РФ законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории России, законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат ЖК РФ. Объектом обмена могут быть любые жилые помещения, занимаемые по договору социального найма, а сторонами - наниматели и члены их семьи. Временные жильцы и поднаниматели не могут быть участниками обмена жилых помещений. Договор обмена может быть двусторонним или многосторонним. Норма ч. 3 ст. 72 ЖК РФ предусматривает возможность принудительного обмена в судебном порядке. При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении. Под заслуживающими внимания доводами и интересами членов семьи, которые должны учитываться судом по таким делам, следует понимать наличие обстоятельств, препятствующих им в силу возраста, состояния здоровья и т.п., пользоваться предоставляемым в порядке обмена жилым помещением. Если спор возник между членами семьи, занимающими отдельную квартиру, отсутствие согласия одного или нескольких из них переехать в жилое помещение, расположенное в квартире, где проживают и другие наниматели, само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении иска, поскольку при распаде семьи, повлекшем необходимость обмена, эти лица фактически уже не пользуются отдельной квартирой (п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 26 декабря 1984 г. N 5 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР").

Наиболее типичные спорные ситуации, возникающие при принудительном обмене жилья, занимаемого по договору социального найма, иллюстрируют примеры из судебной практики. Вот один из них. Гражданин М. с дочерью С. занимали трехкомнатную квартиру размером 41 кв. м. Дочь обратилась в суд с иском о принудительном обмене квартиры, ссылаясь на конфликтные отношения со своим отцом М.

В ходе судебного разбирательства истица настаивала на закреплении за ней однокомнатной квартиры по ул. Мира, а за отцом - однокомнатной квартиры по ул. Пархоменко. Ответчик предлагал свои варианты обмена. Народный суд удовлетворил исковые требования истицы по предложенному ею варианту и закрепил за ней квартиру в доме по ул. Мира, а за ответчиком - квартиру, расположенную в доме на ул. Пархоменко.

Судебная коллегия по гражданским делам Волгоградского областного суда это решение оставила без изменения. Президиум Волгоградского областного суда удовлетворил протест заместителя Председателя Верховного Суда РСФСР об отмене судебных постановлений и о направлении дела на новое рассмотрение, указав следующее. При рассмотрении дел о принудительном обмене жилого помещения надлежит учитывать заслуживающие внимания доводы и интересы лиц, проживающих в жилом помещении. В частности, как разъяснено в п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 9 декабря 1982 г. "О практике применения судами Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик" и в п. 9 Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 26 декабря 1984 г. "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР", следует учитывать обстоятельства, препятствующие упомянутым лицам в силу возраста, состояния здоровья и т.п. пользоваться предоставляемым в порядке обмена жилым помещением. Эти положения не были учтены надлежащим образом при разрешении спора.

Президиум Волгоградского областного суда указал, что суд первой инстанции согласился с доводами истицы (1960 г. рождения), заявившей в судебном заседании, что все варианты, предложенные ответчиком (их было четыре), ее не устраивают, ущемляют ее интересы, так как квартиры находятся не в центре города. При этом аналогичные доводы ответчика суд посчитал неосновательными. Такой различный подход к оценке доводов сторон противоречит упомянутым разъяснениям Пленума Верховного Суда СССР и Верховного Суда РСФСР. Предлагаемая М. однокомнатная квартира в доме по ул. Пархоменко имеет жилую площадь 17,6 кв. м. Это - существенное обстоятельство, с учетом того что в обмениваемой квартире на долю ответчика приходится 20,5 кв. м. Судом не проверены и не получили надлежащей оценки доводы ответчика о том, что предлагаемая для обмена квартира по ул. Пархоменко расположена в отдаленном микрорайоне, вдали от лечебных учреждений, где он проходит лечение, не имеет телефона, что для него крайне важно с учетом его возраста и состояния здоровья (он 1920 г. рождения, участник Великой Отечественной войны, ветеран труда).

Отвергая варианты обмена, представленные ответчиком, суд в качестве одного из доводов указал на то, что предлагаемая жилая площадь удалена от места работы истицы - больницы скорой помощи. Между тем, по утверждению ответчика, истица работала не в больнице скорой помощи (к надзорной жалобе им приложена соответствующая справка), а в областной клинической больнице и каждая из квартир, предложенных им как вариантов обмена, находится близко от ее места работы. Вынося решение о переселении ответчика в порядке обмена в квартиру по ул. Пархоменко, занимаемую Ш., суд не привлек последнего к участию в деле, не располагал его заявлением о согласии на обмен, не истребовал соответствующие документы, свидетельствующие о том, что Ш. - наниматель этой квартиры; не истребовал данных о самой квартире. Таким образом, суд разрешил вопрос о правах и обязанностях лица, не привлеченного к участию в деле, что в соответствии со ст. 308 ГПК РСФСР является существенным нарушением гражданского процессуального закона.

При таком положении, принятые по делу судебные постановления нельзя принять законными и обоснованными, а поэтому они подлежат отмене (постановление президиума Волгоградского областного суда "При рассмотрении дел о принудительном обмене жилого помещения надлежит учитывать заслуживающие внимания доводы и интересы лиц, проживающих в жилом помещении" ).

Часть 5 ст. 72 ЖК РФ предусматривает основание для отказа наймодателя в даче согласия на обмен жилыми помещениями в случае, если после обмена общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. Данный запрет может применяться в том случае, если до заключения договора обмена общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составляла не менее учетной нормы. Решением Высшего Совета Сообщества Беларуси и России от 22 июня 1996 г. N 5 "О беспрепятственном обмене жилых помещений" предусматривается, что обмен жилыми помещениями между гражданами Республики Беларусь и Российской Федерации, постоянно проживающими на территориях этих государств и переселяющимися из Республики Беларусь в Российскую Федерацию или из Российской Федерации в Республику Беларусь, осуществляется беспрепятственно в соответствии с национальным законодательством обоих государств. Данное положение подлежит применению вопреки ч. 5 ст. 72 ЖК РФ как имеющее приоритет над внутренним законодательством (ст. 9 ЖК РФ).

Наниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, с письменного согласия проживающих совместно с ним членов его семьи и наймодателя вправе передать часть занимаемого им жилого помещения, а в случае временного выезда - все жилое помещение - в поднаем. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть заключен при условии, если после его заключения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного проживающего составит не менее учетной нормы, а в коммунальной квартире - не менее нормы предоставления (ст. 76 ЖК РФ). Для передачи в поднаем жилого помещения, находящегося в коммунальной квартире, требуется также согласие всех нанимателей и проживающих совместно с ними членов их семей, всех собственников и проживающих совместно с ними членов их семей. Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением: ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения остается наниматель. Передача жилого помещения в поднаем не допускается, если в этом жилом помещении проживает или в него вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ перечне, а также в других предусмотренных федеральными законами случаях.

В соответствии со ст. 77 ЖК РФ договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключается в письменной форме. Экземпляр договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, передается наймодателю такого жилого помещения. В договоре поднайма должны быть указаны граждане, вселяемые совместно с поднанимателем в жилое помещение. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключается на срок, определяемый сторонами. Если в договоре срок не определен, он считается заключенным на один год. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, является возмездным (ч. 1 ст. 78 ЖК РФ). Вопросы пользования жилым помещением, порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем устанавливаются по соглашению сторон в договоре поднайма такого жилого помещения.

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, прекращается по истечении срока, на который он был заключен. При прекращении договора социального найма жилого помещения прекращается и договор поднайма такого жилого помещения (ч. 2 ст. 79 ЖК РФ). Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть расторгнут:

1) по соглашению сторон;

2) при невыполнении поднанимателем условий договора.

Если поднаниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, наниматель жилого помещения вправе предупредить поднанимателя о необходимости устранить нарушения. Если эти нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наниматель жилого помещения также вправе назначить данному поднанимателю разумный срок для проведения ремонта жилого помещения.

Если поднаниматель или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает, после предупреждения нанимателя продолжает нарушать права и законные интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не проводит необходимый ремонт, наниматель в судебном порядке вправе расторгнуть договор поднайма жилого помещения и выселить поднанимателя и вселенных совместно с ним граждан. Если по прекращении или расторжении договора поднайма жилого помещения поднаниматель отказывается освободить жилое помещение, он подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения вместе с проживающими с ним гражданами.

Граждане, проживающие в одной квартире, пользующиеся в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма и объединившиеся в одну семью, вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора социального найма всех занимаемых ими жилых помещений (ч. 1 ст. 82 ЖК РФ). Дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя. Первое основание для изменения жилищных правоотношений путем замены нанимателя имеет место при наличии следующих условий:

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

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

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

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

Согласия наймодателя в этом случае не требуется.

Данное положение не распространяется на отношения из договора коммерческого найма, в соответствии с которым согласие наймодателя необходимо при любой замене нанимателя.

Второе основание замены нанимателя базируется на следующих условиях:

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

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

3) согласие наймодателя (ранее действовавшая ст. 88 Жилищного кодекса РСФСР не требовала такого согласия).

В случае отказа наймодателя дать согласие на замену нанимателя спор может быть рассмотрен в судебном порядке, однако суд не может обязать наймодателя заключить договор с новым нанимателем при возражениях со стороны наймодателя. Данное положение соответствует ст. 686 ГК РФ. Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма, но законодатель не предусматривает заключения с ним отдельного договора социального найма. Ранее норма ст. 86 ЖК РСФСР устанавливала, что совершеннолетний член семьи нанимателя вправе требовать заключения с ним отдельного договора найма, 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 жилым помещением ему может быть выделено изолированное помещение.

Третье основание базируется на тех же условиях и связано со смертью нанимателя (объявлением его умершим, признанием безвестно отсутствующим). Кроме того, данное основание может быть распространено и на случаи признания гражданина недееспособным либо ограниченно дееспособным. Предполагается, что в случае отказа наймодателя от заключения договора социального найма он может быть в судебном порядке принужден к его заключению. В случае смерти одиноко проживавшего нанимателя договор социального найма прекращается (ч. 5 ст. 83 ЖК РФ).

Согласно ст. 83 ЖК РФ договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. Наниматель жилого помещения по договору социального найма с письменного согласия проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время вправе расторгнуть договор социального найма. В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда. Расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке в случаях:

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

2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

4) использования жилого помещения не по назначению.

Договор социального найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя. Договор социального найма, как и любой гражданско-правовой договор, может быть прекращен:

- при наличии волеизъявления стороны (сторон) договора - расторжение договора;

- независимо от их волеизъявления (в случае утраты жилого помещения, смерти одиноко проживающего гражданина, объявления его умершим, признания безвестно отсутствующим).

Перечень оснований, по которым наниматель может потребовать расторжения договора, не ограничен законом, в то время как перечень оснований расторжения договора по инициативе наймодателя является исчерпывающим.

Первое из таких оснований связано с невнесением нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более чем шести месяцев. В соответствии с ч. 1 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение состоит из платы за пользование жилым помещением (плата за наем) и платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда. Плата за коммунальные услуги состоит из платы за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Сложившаяся судебная практика по делам "О расторжении договора социального найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем платы за жилье и коммунальные услуги в течение шести месяцев" обобщена в письме Госстроя РФ от 22 августа 2000 г. N ЛЧ-3669/13 "О санкциях, применяемых к нанимателям жилых помещений в связи с невнесением платы за жилищно-коммунальные услуги".

Как указано в этом документе, изучение практики рассмотрения дел о расторжении договора социального найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем платы за жилье и коммунальные услуги в течение шести месяцев показало, что дел данной категории относительно немного, однако в практике возникают некоторые вопросы. Согласно п. 2 ст. 687 ГК РФ договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случае невнесения 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. По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года.

Статья 688 ГК РФ предусматривает в качестве последствия расторжения договора найма жилого помещения выселение на основании решения суда нанимателя и других граждан, проживающих в жилом помещении к моменту расторжения договора. У судов возникают вопросы о возможности применения названных норм к договору социального найма жилого помещения. Согласно п. 3 ст. 672 ГК РФ к этому договору применяются правила ст. 674, 675, 678, 680, 681, п. 1 - 3 ст. 685 ГК РФ. Другие положения ГК РФ применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством. К числу таких положений относятся и п. 2 ст. 687, ст. 688 ГК РФ.

Большинство судов при рассмотрении дел о расторжении договора жилищного найма создавали условия для исследования причин образовавшейся задолженности по оплате жилой площади, полагая, что они относятся к обстоятельствам, имеющим юридическое значение в соответствии с п. 2 ст. 687 ГК РФ. Уважительными причинами невнесения платы за жилье и коммунальные услуги суды признавали длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии, безработицу, тяжелое материальное положение в связи с болезнью, наличие в составе семьи инвалидов, детей и др. В некоторых случаях ответчики заявляли встречные иски о перерасчете в связи с наличием у них льгот по оплате жилой площади и коммунальных услуг, установленных Федеральным законом от 12 января 1995 г. "О ветеранах".

Установив, что наниматель имеет задолженность свыше шести месяцев по уважительной причине, суды отказывали в удовлетворении иска о расторжении договора найма, при этом требования о погашении задолженности удовлетворяли. Так, муниципальное предприятие обратилось с иском к В-ым Т. и А. о расторжении договора найма жилого помещения и выселении. Суд установил, что Т., являясь нанимателем квартиры, в нарушение условий договора социального найма не вносит квартплату и оплату коммунальных услуг с августа 1996 г. (свыше шести месяцев). Общая сумма задолженности (с учетом пени) на 1 мая 1998 г. составила 1739 руб. 33 коп. Отказывая в расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении на основании ст. 687 ГК РФ и ст. 15 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики", суд учитывал, что ответчики находятся в тяжелом материальном положении (пятеро несовершеннолетних детей, совершеннолетняя дочь учится, не работает, муж Т. с февраля 1998 г. уволен с предприятия в связи с инвалидностью II группы, ответчица Т., работая в детском саду, имеет небольшой доход). На основании ч. 2 ст. 687 ГК РФ ответчикам был предоставлен срок 12 месяцев для погашения задолженности.

Вместе с тем суды не ставили на обсуждение вопрос о причинах образования задолженности в случаях, когда ответчики длительное время не проживали в жилых помещениях и не оплачивали жилье и коммунальные услуги, были надлежащим образом извещены о времени и месте судебного заседания по последнему известному месту жительства, но в судебное заседание не являлись, о причинах неявки суд не уведомляли, письменные объяснения и доказательства не представляли. Отказывая в удовлетворении иска о расторжении договора найма жилого помещения в связи с уважительностью причин невнесения квартирной платы и коммунальных платежей и удовлетворяя требование о взыскании суммы задолженности, суды не всегда учитывают, что им дано право предоставлять нанимателю срок для ее погашения (так, по Тюменской области из группы дел, поступивших на обобщение, срок для погашения задолженности устанавливался судами крайне редко). Между тем предоставление данного срока позволяет учитывать материальное положение ответчика, предотвращает заявление ходатайств об отсрочке или рассрочке исполнения решений. Согласно п. 2 ст. 687 ГК РФ, если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения.

Заслуживает внимания практика судов Удмуртской Республики, которые рекомендовали ответчикам добровольно погасить образовавшуюся задолженность, после чего по ряду дел производство было прекращено в связи с отказом истцов от исковых требований, так как сумма задолженности была погашена. По некоторым из изученных дел стороны заключили мировые соглашения, согласно условиям которых ответчики обязались выплатить суммы задолженностей в оговоренные сроки. По всем этим делам обязательства по мировым соглашениям исполнены.

Случаи повторного обращения наймодателя с требованием о расторжении договора найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем необходимых платежей в срок, установленный судом при первичном обращении нанимателя с аналогичным требованием, крайне редки. Вместе с тем при отсутствии уважительных причин невнесения нанимателем квартирной платы и коммунальных платежей за период свыше шести месяцев суды с учетом обстоятельств конкретных дел удовлетворяли иски о выселении. Так, в Вологодской области имел место случай повторного обращения наймодателя с иском о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении нанимателя с семьей в другое жилое помещение. Суд установил, что, несмотря на наличие у ответчика А. дохода от строительства и торговли на момент образования задолженности, на предупреждение суда о возможности выселения, его задолженность постоянно возрастала. В соответствии со ст. 687 ГК РФ и ст. 15 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики" суд удовлетворил иск.

Часть 2 п. 2 ст. 687 ГК РФ предоставляет суду право при вынесении решения о расторжении договора найма жилого помещения по просьбе нанимателя отсрочить исполнение решения на срок не более года. Смысл этой отсрочки в том, чтобы дать нанимателю возможность подыскать другое жилье. При расторжении договора социального найма жилого помещения по рассматриваемому основанию нанимателю должно быть предоставлено другое жилое помещение, в связи с чем суд не может отсрочить исполнение решения на основании ч. 2 п. 2 ст. 687 ГК РФ, что не исключает (при наличии соответствующих обстоятельств) отсрочку исполнения решения на основании ГПК РФ. Изучение практики, проведенное Госстроем России, показало, что ходатайства об отсрочке исполнения решений о расторжении договоров жилищного найма заявляются редко.

Следующим основанием для расторжения договора социального найма по инициативе наймодателя является разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает. К таким гражданам относятся: члены семьи нанимателя (ст. 69, 70 ЖК РФ), временные жильцы (ч. 3 ст. 80 ЖК РФ), поднаниматели (ч. 4 ст. 79 ЖК РФ). Их действия, ведущие к разрушению или повреждению жилого помещения, должны быть подтверждены соответствующим актом, в частности органов государственной жилищной инспекции, постановлением о применение мер административной ответственности (ст. 23.55 КоАП РФ).

Третье основание для расторжения договора социального найма по инициативе наймодателя - систематическое нарушение нанимателем прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении, в частности нарушение правил пользования жилым помещением, санитарно-эпидемиологических и других правил. Так, например, пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома. С 23.00 до 7.00 часов должна соблюдаться полная тишина. Санитарно-эпидемиологические нормы установлены Госкомсанэпиднадзором. В частности, это Санитарные нормы СН 2.2.4/2.1.8.562-96 "Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки" (утв. Постановлением Госкомсанэпиднадзора РФ от 31 октября 1996 г. N 36); Санитарные нормы СН 2.2.4/2.1.8.566-96 "Производственная вибрация, вибрация в помещениях жилых и общественных зданий" (утв. Постановлением Госкомсанэпиднадзора РФ от 31 октября 1996 г. N 40); Санитарные нормы СН 2.2.4/2.1.8.583-96 "Инфразвук на рабочих местах, в жилых и общественных помещениях и на территории жилой застройки" (утв. Постановлением Госкомсанэпиднадзора РФ от 31 октября 1996 г. N 52).

Для расторжения договора по рассматриваемому основанию должны быть доказаны два обстоятельства:

- нарушение прав и законных интересов соседей,

- невозможность в связи с этим проживания в одном жилом помещении. В доказывании данных обстоятельств заинтересованы прежде всего соседи, которые должны быть привлечены в качестве третьих лиц при рассмотрении спора в суде.

Четвертым основанием является использование жилого помещения не по назначению. Статьей 7.21 КоАП предусмотрена административная ответственность за использование жилого помещения не по назначению в виде предупреждения или наложения административного штрафа на граждан в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда. В соответствии со ст. 678 ГК РФ наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания. Согласно ст. 288 ГК РФ жилые помещения предназначены для проживания граждан. Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Расторжение договора социального найма по инициативе наймодателя без согласия нанимателя или членов его семьи осуществляется в судебном порядке в соответствии с главой 29 ГК РФ. Согласно ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только в случае получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, производится в судебном порядке:

1) с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма;

2) с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма;

3) без предоставления других жилых помещений (ст. 84 ЖК РФ).

В соответствии со ст. 85 ЖК РФ граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если:

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

2) жилое помещение подлежит переводу в нежилой жилищный фонд;

3) жилое помещение признано непригодным для проживания;

4) в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления.

Если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение о сносе такого дома, обязан предоставить выселяемым гражданам другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма (ст. 86 ЖК РФ). Если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит переводу в нежилой фонд или признано непригодным для проживания, выселяемым из такого жилого помещения гражданам наймодателем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма (ст. 87 ЖК РФ). При проведении капитального ремонта или реконструкции дома, если такой ремонт или реконструкция не могут быть проведены без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции другое жилое помещение без расторжения договора социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме. На время проведения капитального ремонта или реконструкции по договору найма предоставляется жилое помещение маневренного фонда. В случае отказа нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя.

Взамен предоставления жилого помещения маневренного фонда наймодатель с согласия нанимателя и членов его семьи может предоставить им в пользование другое благоустроенное жилое помещение с заключением договора социального найма. Договор социального найма жилого помещения в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции, подлежит расторжению.

Если в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи по договору социального найма, не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления, другое жилое помещение должно быть предоставлено по договору социального найма наймодателем до начала капитального ремонта или реконструкции. После проведения капитального ремонта или реконструкции дома наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи вправе вселиться в жилое помещение, общая площадь которого в результате проведения капитального ремонта или реконструкции уменьшилась (ст. 88 ЖК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 89 ЖК РФ предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены ст. 86 - 88 ЖК РФ, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта. Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире. Жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому в судебном порядке, должно быть указано в решении суда о выселении.

Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма. Размер предоставляемого жилья должен соответствовать нормам жилой площади, установленным для вселения граждан в общежитие (ст. 90 ЖК РФ).

**Литература**

1. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 21.05.2005 N 315  
   "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ТИПОВОГО ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ"
2. ПРИКАЗ МИНРЕГИОНА РФ ОТ 25.02.2005 N 17  
   "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ДЛЯ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПОРЯДКА ПРИЗНАНИЯ ГРАЖДАН МАЛОИМУЩИМИ В ЦЕЛЯХ ПОСТАНОВКИ НА УЧЕТ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ МАЛОИМУЩИМ ГРАЖДАНАМ, ПРИЗНАННЫМ НУЖДАЮЩИМИСЯ В ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ, ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА"
3. ПРИКАЗ МИНРЕГИОНА РФ ОТ 25.02.2005 N 18  
   "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ДЛЯ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПОРЯДКА ВЕДЕНИЯ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ УЧЕТА ГРАЖДАН В КАЧЕСТВЕ НУЖДАЮЩИХСЯ В ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА, И ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ТАКИМ ГРАЖДАНАМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА"
4. "РАСПОРЯДИТЕЛЬНЫЕ ПРАВА НАНИМАТЕЛЯ ЖИЛЬЯ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА: ОСНОВНЫЕ НОВАЦИИ"  
   (В.Д. РУЗАНОВА) ("ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО", 2006, N 2)
5. "РАССМОТРЕНИЕ СУДАМИ ДЕЛ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ДРУГОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ТРЕБОВАНИЮ НАНИМАТЕЛЯ В СВЯЗИ С ПРЕКРАЩЕНИЕМ ЛИБО РАСТОРЖЕНИЕМ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА" (А.Ф. ЕФИМОВ)  
   (КОММЕНТАРИЙ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ. ВЫП. 11 / ПОД РЕД. К.Б. ЯРОШЕНКО. ЮРИДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА, 2005)
6. "ЧТО ГАРАНТИРУЕТ НОВЫЙ ТИПОВОЙ ДОГОВОР СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА?" (А.В. КУДАШКИН)  
   ("ПРАВО В ВООРУЖЕННЫХ СИЛАХ", 2005, N 10)
7. "ПОНЯТИЕ И ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ"   
   (Е.В. ЮРЧЕНКО) ("РОССИЙСКИЙ СУДЬЯ", 2005, N 9)  
   ("ЮРИСТ", 2005, N 9)
8. "СОЦИАЛЬНЫЙ НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. КОММЕНТАРИЙ К ГЛАВЕ 8 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (СТ. СТ. 60 - 91)"  
   (Е.Н. МОГИЛЕВСКАЯ)