

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (НИ ТГУ)
ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
Отделение «Делового права»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ В ГЭК

Руководитель

Никитина Е.А.

15.09.2017

Зав.отделением делового права
канд. юрид. наук, доцент

С.С. Кузнецов

« 14 » 09. 2017 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА БАКАЛАВРА

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ
ГРАЖДАН ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ
ИЗ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ФОНДОВ
СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

по основной образовательной программе подготовки бакалавров
направление подготовки 40.03.01 «Юриспруденция»

Соболева Ксения Владимировна

Руководитель ВКР
ст. преподаватель,
кандидат юридических наук

подпись

« 13 » 09. 2017 г.

М.П. Имекова

Автор работы
студент группы № 147

подпись

К.В. Соболева

МИНОБРАЗОВАНИЯ РОССИИ
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
Отделение «Делового права»

УТВЕРЖДАЮ

ДОПУСТИТЬ К ЗАЧЕТУ
РУКОВОДИТЕЛЬ
ВИКТОРИЯ ИВАНОВА
« 21 » 05. 2017г.

Руководитель ООП
40.03.01 «Юриспруденция»
Кузнецов С.С.
« 20 » 05. 2017г.

ЗАДАНИЕ

по подготовке выпускной квалификационной работы

студенту Соболевой Ксении Владимировне

Тема выпускной (квалификационной) работы - «Правовое регулирование отношений по обеспечению граждан жилым помещением из государственного и муниципального фондов социального использования».

Утверждена 20.05.17г.

Руководитель работы: старший преподаватель, кандидат юридических наук, Мария Павловна Имекова.

Сроки выполнения выпускной (квалификационной) работы:

1). Составление предварительного плана и графика написания выпускной (квалификационной) работы

с « 21 » 05. 2017г. по « 22 » 05. 2017г.

2). Подбор и изучение необходимых нормативных документов, актов и специальной литературы с « 23 » 05. 2017г. по « 30 » 05. 2017г.

3). Сбор и анализ практического материала с « 31 » 05. 2017г. по « 06 » 06. 2017г.

4). Составление окончательного плана выпускной (квалификационной) работы с « 15 » 06. 2017г. по « 16 » 06. 2017г.

5). Написание и оформление выпускной (квалификационной) работы с « 17 » 06. 2017г. по « 08 » 07. 2017г.

Если работа выполняется по заданию организации указать ее НИ ВНИМАТЕЛЬНО

Встречи дипломника с научным руководителем – ежемесячно (последняя неделя месяца в часы консультаций).

Научный руководитель: старший преподаватель, кандидат юридических наук, Мария Павловна Имекова

С положением о порядке организации и оформления выпускных (квалификационных) работ ознакомлен, задание принял к исполнению Соболева К.В.

АННОТАЦИЯ

Актуальность темы исследования обусловлена современной правовой действительностью, где основной вопрос приходится на формирование государственного и муниципального жилищного фонда, который на протяжении многих лет остается одним из самых социальных проблем. В такие моменты государство Российской Федерации должно создавать необходимые благоприятные условия для благополучной жизни людей, при этом удерживать уровень экономического роста и стабильность в современном обществе. В связи с популяризацией договора социального найма жилого помещения возникают вопросы в применении правовых норм, и появляется необходимость в более тщательном анализе заявленной темы исследования.

Структура работы определена целью, задачами, объектом и предметом исследования. Работа состоит из введения, двух глав, заключения, списка использованных источников и литературы, а также приложения. Во введении обоснована актуальность выбора темы, поставлены цели и задачи исследования, охарактеризованы методы исследования.

В первой главе проводится поэтапное изучение оснований и условий предоставления жилых помещений гражданам, нуждающимся в жилье: государственный и муниципальный жилищный фонд социального использования и порядок признания граждан малоимущими и нуждающимися в получении социального жилья.

Во второй главе рассмотрено понятие договора социального найма жилого помещения. Более подробно рассмотрены существенные условия: основные положения, обязанности сторон, изменение и прекращение договора.

В заключении произведено подведение итогов выпускной квалификационной работы.

Ключевые слова: жилищное законодательство, договор социального найма, основания и порядок заключения, изменения и расторжения договоров найма, фонд социального использования, орган местного самоуправления, права и обязанности сторон.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
1 Основания и условия предоставления жилых помещений гражданам, нуждающимся в жилье	6
1.1 Государственный и муниципальный жилищный фонд социального использования как основа обеспечения граждан жилыми помещениями	6
1.2 Порядок признания граждан малоимущими и нуждающимися в получении социального жилья	22
2 Договор социального найма жилого помещения как основа правового института предоставления жилого помещения	38
2.1 Основные положения о договоре социального найма жилого помещения	38
2.2 Правовой статус договора социального найма: обязанности и ответственность сторон	50
2.3 Изменение и прекращение договора социального найма	59
Заключение	68
Список использованных источников и литературы	70
Приложение А Постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315 "Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения"	79
Приложение Б Типовой договор социального найма жилого помещения	80

ВВЕДЕНИЕ

Эдуард Кок впервые использовал фразу «Мой дом - моя крепость», которая в дальнейшем стала известна каждому из граждан Российской Федерации. По мнению, В.П. Миронова «недопустимость произвольного лишения жилища, а также возможность каждого иметь жилое помещение и улучшать свои жилищные условия различными способами закреплена в Конституции Российской Федерации (ст. 40 Конституции РФ)»¹. Вопрос формирования государственного и муниципального жилищного фонда на протяжении многих лет остается одной из самых социальных проблем в настоящее время. В такие моменты государство Российской Федерации должно создавать необходимые благоприятные условия для благополучной жизни людей, при этом удерживать уровень экономического роста и стабильность в современном обществе.

Значимость данного исследования обусловлена и тем, что имеющиеся научные работы по данной проблеме не дали удовлетворительного ответа на различные запросы теории и практики. Особое место, независимо от имущественного положения граждан, занимает социальный наем жилого помещения, с помощью гражданско-правового института исполняется потребность в жилье всех нуждающихся. В условиях отношений собственности между благосостоянием населения, социальный наем жилых помещений посредством фонда социального использования перестал быть первостепенной формой удовлетворения жилищных потребностей самих жильцов. В настоящее время не в должной мере исследованы содержательные аспекты предоставления жилья с помощью государственного и муниципального фондов, а также с помощью наемных домов, нет рекомендаций по совершенствованию механизмов гражданско-правовой ответственности сторон.

¹Миронов В. П., Масленникова Л. В. Основания предоставления гражданам жилья по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и правовое регулирование их выселения // Молодой ученый. 2017. №3. С. 453- 455.

Цель выпускной квалификационной работы состоит в изучении правового статуса, связанного с обеспечением граждан жильем посредством предоставления из государственного и муниципального жилищных фондов на основании договора социального найма жилого помещения. Соответственно, цель конкретизируется в совокупности задач выпускной квалификационной работы, которые отображают отдельные элементы плана, в частности:

- 1) Проанализировать основания и условия предоставления жилых помещений гражданам, нуждающимся в жилье;
- 2) Выявить порядок признания граждан малоимущими и нуждающимися в получении социального жилья;
- 3) Сформулировать основные положения о договоре социального найма жилого помещения;
- 4) Выявить правовой статус договора социального найма: обязанности и ответственность сторон;
- 5) Выявить аспекты изменения и прекращения договора социального найма.

Объектом исследования являются гражданские правоотношения, возникающие при заключении договора социального найма.

Предметом исследования выступает совокупность норм гражданского права, регулирующие положения о договоре социального найма жилого помещения в действующем законодательстве.

Теоретическую основу исследования составляют труды таких авторов как: М.А. Баратова² раскрывает теоретические и практические моменты становления исторических моментов жилищного права, реализации договора социального найма, как основы существования права в жилищных правоотношениях. А.К. Ерошкин³ указывает, как проблемы управления

² Баратова М. А. Становление жилищного права в России // Право. 2013. №. 4. С.17-25.

³ Ерошкин А. К. Проблемы управления муниципальной собственностью в Российской Федерации // Молодой ученый. 2015. №9. С. 603-606.

муниципальной собственностью в Российской Федерации существуют на основе развития социального найма. З.И. Цыбуленко⁴ показывает, как договор социального найма влияет на гражданско-правовые отношения в современном обществе.

Нормативная основа исследования представлена Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, а также другими Федеральными законами Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, а также подзаконными актами, регулирующие отношения, составляющие объект данной работы.

Эмпирическую основу исследования образуют, прежде всего, изученные в ходе преддипломной практики гражданские дела, а также аналогичные по характеру данные, содержащиеся в литературных источниках.

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

⁴ Цыбуленко З. И. Особенности договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования // Вестн. Саратов.гос. юрид. академии. 2016. №1 (108). С.81-88.

1 Основания и условия предоставления жилых помещений гражданам, нуждающимся в жилье

1.1 Государственный и муниципальный жилищный фонд социального использования как основа обеспечения граждан жилыми помещениями

В настоящее время перспективы развития потребностей в социальном жилье существует в нашей стране, как и во времена советского времени, ведь большинство граждан проживает в жилых помещениях, которые не соответствуют требованиям установленным законодательством. В связи с этим, актуальная тема социального обеспечения жителей является - какое именно место жилищное право занимает в системе права Российской Федерации.

По вопросу изучения государственного жилищного фонда существует несколько точек зрения авторов, так к примеру Е.А. Суханов дает свою точку зрения по поводу развития государственной политики в XX веке, так по его мнению «существовали три различные системы удовлетворения гражданами своих жилищных потребностей. Различия в системах были обусловлены изменениями в структуре собственности, принципов публичной власти и функций государства⁵. До октября 1917 года в России жилищные отношения регулировались частным правом и предоставляли собой, в основном, отношения по купле-продаже, найму жилых помещений, строительству (как в виде самостоятельных жилых строений, так и в виде доходных домов)». В советский период было создано жилищное законодательство, а также обсуждался вопрос о месте жилищного права в системе права. По мнению автора М.А. Баратовой «этот период формирования отечественного жилищного права в свою очередь представляется возможным разделить на этапы⁶: 1917-1920-е годы - формирование жилищного права в СССР

⁵ Суханов Е. А. Стенограмма вводной лекции для слушателей Российской школы частного права от 4 окт. 2010 г. [Электронный ресурс]. Электрон. версия печат. публ. URL: <http://www.schoolprivlaw.ru/arhiv> (дата обращения: 04.04.2017).

⁶ Баратова М. А. Становление жилищного права в России // Право. 2013. № 4. С.17-25.

предшествовал период создания советского права. В 1920 году был принят Декрет СНК «О коммунальных отделах исполнительных комитетов»⁷, также принят Декрет СНК от 25 мая 1920 г. «О мерах правильного распределения жилищ среди трудящегося населения»⁸. В период 1937-1977 гг. – становления советского жилищного права – это принятие постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшения жилищного хозяйства в городах»⁹. В этой связи А.М. Баратова развертывает исследования, когда впервые использован термин «жилищное законодательство» - с этого времени законодательство в этой сфере приобрело официальный статус. Далее с 1977-1991гг. – это период становления советского жилищного права, представляет собой период по систематизации и упорядочению достаточно разнородных нормативных правовых актов. В 1981 г. были приняты Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, в 1983 году – первый Жилищный кодекс РСФСР. Таким образом, несомненная важность, по мнению А.М. Баратовой «была сформулирована позиция, что в результате кодификации создана отрасль жилищного права»¹⁰.

Поэтому жилищное законодательство, по мнению В.Н. Литовкина «правомерно считать осознанно и целеустремленно созданным по воле и инициативе законодателя образованием, структурно состоящим из совокупности правовых норм, принадлежащим различным отраслям права»¹¹.

⁷ О коммунальных отделах исполнительных комитетов [Электронный ресурс] : Декрет СНК от 8 апр. 1920 г. // КонсультантПлюс : справ.правовая система. Версия Проф. Электрон.дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

⁸ О мерах правильного распределения жилищ среди трудящегося населения [Электронный ресурс] : Декрет СНК от 25 мая 1920 г. // Библиотека нормативно–правовых актов Союза Советских Социалистических Республик. Электрон.дан. [Б. м.], 2011-2017. URL: http://www.libussr.ru/doc_ussr/ussr_660.htm (дата обращения: 04.04.2017).

⁹ О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах [Электронный ресурс] : постановление ЦИК и СНК СССР от 17 окт. 1937 г. // Кодекс: электронный правовой и нормативно-технической документации. Электрон.дан. [Б. м.], 2017. URL: <http://docs.cntd.ru/document/901829880> (дата обращения: 12.03.2017).

¹⁰ Баратова М. А. Становление жилищного права в России // Право. 2013. № 4 .С. 28–42.

¹¹ Литовкин В. Н. Жилищное законодательство: вчера, сегодня, завтра // Жилищное право. 2010. №6. С. 74-75.

В 1993 году, принято постановление Правительства РФ от 20.06.1993 №595, а именно утверждена Государственная целевая программа "Жилище"¹², в этом контексте выявляется цель данной программы «определение основных положений долговременной государственной жилищной политики по осуществлению следующих задач: создание правовой базы в целях осуществления жилищной реформы; преодоление сокращения объемов жилищного строительства; изменение структуры жилищного фонда и жилищного строительства по формам собственности, источникам финансирования, типам зданий и технологиям их возведения». Следует отметить, что в соответствии с Постановлением Правительства от 25 августа 2015 года № 889¹³, федеральная целевая программа (ФЦП) «Жилище» на 2015-2020 гг. образована подпрограммами:

- Обеспечения молодых семей доступным жильем;
- Модернизации коммунальной инфраструктуры;
- Выполнения государственных обязательств по обеспечению жильем граждан определенных категорий;
- Стимулирования региональных программ для эффективного развития жилищного строительства.

Процесс становления современной жилищной политики состоялся на разных этапах развития общества. По статистике, средняя обеспеченность жилой площадью в городах России в 2016 году составила 24,4 кв. м¹⁴. После перехода к рыночной экономике основная ставка сделана на то, чтобы потребность в жилье удовлетворялась не за счет общественных фондов

¹² О Государственной целевой программе "Жилище" [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров – Правительства Рос. Федерации от 20 июня 1993 г. № 595 // Кодекс: электронный правовой и нормативно-технической документации. Электрон.дан. [Б. м.], 2017. URL: <http://docs.cntd.ru/document/9028004> (дата обращения: 15.06.2017).

¹³ О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015-2020 годы : постановление Правительства Рос. Федерации от 17 дек. 2010 г. № 1050 : (с изм. от 10 февр. 2017 г.) [Электронный ресурс] // Гарант : информ.-правовое обеспечение. Электрон.дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

¹⁴ Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. Электрон.дан. [Б. м.], 1997-2017. URL: <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 01.06.2017).

потребления, а за счет собственных средств граждан. Согласно исследованиям авторов, «государство должно поощрять жилищное строительство и создавать условия для осуществления права граждан на жилище (ст. 40 Конституции России)». В то же время провозглашается, что малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственного, муниципального и других жилищных фондов.

Для более полной характеристики рассматриваемого вопроса по жилищным фондам, необходимо рассмотреть виды и типы правового регулирования внутренних отношений, входящих в часть правового режима, в зависимости от принадлежности к существующему фонду. Особое значение, в свете правового режима, реализуются определенные права со стороны собственников и пользователей жилищным помещением. Ведь, согласно Жилищного кодекса РФ «жилищный фонд - это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации (ч. 1 ст. 19 ЖК РФ)¹⁵». Ведь, в него входят все жилые помещения независимо от форм собственности, в том числе жилые дома, квартиры, служебные жилые помещения, общежития, гостиницы, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для престарелых, дома-интернаты для инвалидов, а также иные жилые помещения, пригодные для проживания.

Для рассмотрения вопроса формирования жилищного фонда социального использования, остановимся на том, что «жилищный фонд в ст. 19 ЖК РФ классифицирован по двум основаниям: форме собственности и целям использования. Согласно ч. 2 ст. 19 ЖК РФ, подразделяет в зависимости от формы собственности жилищный фонд на:

¹⁵ Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 29 дек. 2004 г. №188-ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм.и доп. от 10 авг. 2017 г.) // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. Электрон.дан. М., 2017. Доступ из локальной сети науч. б-ки Том.гос. ун-та.

- частный жилищный фонд - который включает совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, далее включает в себя:

- жилищный фонд, находящийся в собственности граждан: в него входят индивидуальные дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры, и жилые дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, комнаты, квартиры и жилые дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством;

- далее жилищный фонд, характеризуется, как собственность юридических лиц, в том числе жилищных и жилищно-строительных кооперативов с не полностью выплаченным взносом и жилищный фонд, принадлежащий общественным организациям;

- государственный жилищный фонд, согласно Жилищного кодекса РФ, в котором можно выделить:

- жилищный фонд Российской Федерации - это именно, совокупность жилых помещений, состоящих в прямой собственности Российской Федерации и находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных предприятий/учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности;

- жилищный фонд субъектов Российской Федерации - включает совокупность жилых помещений, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или в хозяйственном ведении/оперативном управлении государственных предприятий/учреждений, созданных субъектами Российской Федерации;

- муниципальный жилищный фонд - в соответствии с Жилищным кодексом РФ «совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям, а также закрепленных за муниципальными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления»».

Рассмотрение различных аспектов формирования жилищного фонда характеризуется в части 2 ст. 19 Жилищным кодексом РФ как «жилищный фонд в зависимости от целей использования классифицирован:

1) жилищный фонд социального использования - это совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов. В этой связи можно говорить о п. 1 ст. 672 ГК РФ где «в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения». Таким образом, договор социального найма жилого помещения является разновидностью договора найма жилого помещения, предусмотренного ст. 671 ГК РФ, согласно ч. 1 которой «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». При этом в силу усиления внимания к изучению жилищного фонда в «ч. 1 ст. 60 ЖК РФ по договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (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 ЖК РФ». Тем самым, «по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования одна сторона - наймодатель, которым выступает орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные выступать соответственно от имени

Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, либо уполномоченная указанным органом организация, либо организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения, обязуется передать другой стороне - нанимателю, которым выступает гражданин, признанный нуждающимися в жилых помещениях либо в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ». Данное определение сформулировано на основании ч. 1 ст. 91.1, 91.2, 91.3 ЖК РФ, в силу ст. 91.5 ЖК РФ «предметом договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может быть жилое помещение в наемном доме социального использования, за исключением комнат (части квартиры), или являющийся наемным домом социального использования жилой дом»;

2) специализированный жилищный фонд - это совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам реализации жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов. Особое научно-теоретическое значение в специализированном жилищном фонде, по мнению В.Т. Батычко, входят «служебные жилые помещения, жилые помещения, расположенные в общежитиях, маневренном фонде, в домах системы социального обслуживания населения, жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, отделов социальной защиты отдельных категорий граждан и для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»¹⁶;

¹⁶Батычко В. Т. Жилищное право. Таганрог, 2009. С. 130.

3) индивидуальный жилищный фонд, включает в себя жилые помещения частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на также на условиях безвозмездного пользования;

4) жилищный фонд коммерческого использования, если внимательно изучить видно, что включает «совокупность жилых помещений, которые используются собственниками помещений для проживания граждан на условиях возмездного использования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение или в пользование». Тем самым жилищный фонд коммерческого использования может принадлежать на праве собственности, как частным лицам, так и публичным образованиям. Отличием от индивидуального жилищного фонда, в фонде коммерческого использования жилые помещения используются для извлечения прибыли путем заключения договоров возмездного пользования¹⁷.

Основополагающим признаком муниципального образования выступает муниципальная собственность, которая играет важную роль в механизме регулирования социально-экономических отношений на территории муниципальных образований и в современных условиях становится основным внутренним ресурсом городского развития. По мнению, А.К. Ерошкина «в соответствии с действующим законодательством муниципальная собственность составляет экономическую основу местного самоуправления и представлена как сочетание трех групп объектов: имущество, находящееся в собственности муниципального образования,

¹⁷ Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон ...

средства местного бюджета, имущественные права»¹⁸. По мнению Ерошкина А.К., «главная задача по содержанию и обеспечению реализации указанных объектов, в соответствии с действующим законодательством и с целевым применением, согласно Закону РФ от 24.12.1992 № 4218-1:(ред. от 22.08.2004) "Об основах федеральной жилищной политики" «возлагается на уполномоченные органы местного самоуправления по истечении одного месяца с момента получения уведомления от конкурсного управляющего»¹⁹.

В Российской Федерации жилищный фонд социального использования формируется с согласия центрального государственного, муниципального, общественного жилищных фондов местной администрацией, государственными и муниципальными предприятиями, учреждениями, общественными объединениями. Ведь, по Жилищному кодексу РФ «договор социального найма жилого помещения - это соглашение, по которому наймодатель обязуется предоставить во владение и пользование или только в пользование нанимателю и членам его семьи пригодное для постоянного проживания жилое помещение в жилищном фонде социального использования, как правило, в виде отдельной квартиры, в пределах нормы жилой площади либо сохранить за нанимателем право проживания по договору найма в жилом помещении независимо от его площади, а наниматель обязуется использовать это помещение по назначению, своевременно производить оплату помещения и коммунальных услуг»²⁰.

В свою очередь, согласно Федерального Закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального

¹⁸ Ерошкин А. К. Проблемы управления муниципальной собственностью в Российской Федерации // Молодой ученый. 2015. № 9. С. 603-606.

¹⁹ Об основах федеральной жилищной политики [Электронный ресурс] : закон РФ от 24 дек. 1992 г. № 4218-1 : (ред. от 22 авг. 2004 г.) // КонсультантПлюс : справ.правовая система. Версия Проф. Электрон.дан. М., 2004. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

²⁰ Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] ...

использования" - «изменения являются тем обстоятельством, что жилые помещения частного жилищного фонда теперь могут применяться для социального использования (жилые помещения в наемных домах)²¹:

1) согласно статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации жилищный фонд социального использования включает «в себя жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов, предоставляемые гражданам по договору социального найма, а также жилые помещения государственного, муниципального и частного жилищных фондов, предоставляемые гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования». Так например «по определению СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 71 – КГ15 – 6 Харламова О.А. обратилась в суд с иском к ООО «Крепость» о признании права собственности на жилое помещение в квартире... Дома...мотивировав свои требования тем, что данное жилое помещение являлось общежитием ЦБЗ-2 ПО «Калининградбум» и было предоставлено ей для проживания как молодому специалисту по ордеру N...Здание общежития было введено в эксплуатацию в 1961 году, являлось государственной собственностью. В результате приватизации имущества предприятия здание общежития было включено в уставный капитал СП АОЗТ «Цепрус», впоследствии по договору купли-продажи передано в собственность ООО «Крепость». Согласно статье 18 закона в редакции, действующей на момент разрешения спора, при переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих

²¹ О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ : (ред. от 3 июля 2016 г.) // Гарант : информ.-правовое обеспечение. Электрон.дан. М., 2016. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

предприятий...жилищное законодательство не регулирует отношения по специализации частного жилищного фонда, собственники которого владеют, пользуются и распоряжаются им по своему усмотрению в пределах, установленных гражданским и жилищным законодательством... По итогам, суд пояснил, что были допущены нарушения норм материального права, которые являются существенными, и дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции...»²²;

2) согласно статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации специализированный жилищный фонд включает «в себя относящиеся к государственному и муниципальному жилищным фондам служебные жилые помещения, жилые помещения общежитий, маневренный жилищный фонд, жилые помещения системы социального обслуживания населения, жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, беженцев, жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан, жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из детей-сирот и из детей, оставшихся без попечения родителей»;

3) согласно статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации индивидуальный жилищный фонд подразумевает «жилые помещения частного жилищного фонда, используемые собственниками для своего проживания или проживания иных лиц на безвозмездных началах»;

4) согласно статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации жилищный фонд коммерческого использования включает «в себя жилые помещения, относящиеся к жилищным фондам всех форм собственности, используемые собственниками для проживания граждан на возмездных

²² Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Рос. Федерации от 8 сент. 2015 г. № 5-КГ15-101 [Электронный ресурс] // Кодексы и Законы РФ: правовая навигационная система. Электрон.дан. [Б. м.], 2017. URL: <http://www.zakonrf.info/suddoc/cd81b677316a667b83c85b252c8002c4/> (дата обращения: 10.08.2017).

началах, за исключением жилых помещений, указанных в п. п. 1 и 2 (ч. 3 ст. 19 ЖК РФ)²³.

Если гражданину Российской Федерации подлежит получить жилье в общем или первоочередном порядке, в первую очередь, необходима постановка его на учет нуждающихся в получении жилья из жилищного фонда социального использования. В зависимости от достигнутого уровня жилищной обеспеченности и состава семьи, гражданин имеет право получить жилое помещение в домах на территории Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга.

На муниципальные органы возложен муниципальный жилищный контроль, Федеральным законом от 28 июня 2014 г. N 200-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" установлены правовые основы для осуществления общественного жилищного контроля в Российской Федерации²⁴. С принятием Федерального закона от 21 июля 2014 г. N 217-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" введено понятие "наемный дом", «который является предназначенным для найма домом, признается здание, которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности одному лицу и которое или все жилые помещения, в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания».

Термин «наемный дом» состоит из жилых помещений, предоставляемые гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов, включены в жилищный фонд социального использования. Согласно, Гражданского кодекса РФ, «все

²³ Шешко Г. Ф. Жилищное право. М., 2010. С. 57.

²⁴ О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] :федер. закон от 28 июня 2014 г. № 200-ФЗ ...

жилые помещения в наемном доме должны быть предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания только по двум видам договоров:

- найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (ст. 672 ГК РФ, ст. 91.1 ЖК РФ);

- найма жилых помещений (ст. 671 ГК РФ)²⁵.

Одним из важнейших направлений является административно-правовое регулирование общественных отношений в сфере обеспечения граждан жильем. Жилищная проблема в России, обострившаяся в условиях перехода к рыночной экономике, определяет необходимость совершенствования жилищного законодательства как неотъемлемой части стабилизации экономики государства. Стоит акцентировать внимание на том, что по мнению И.И. Иваницкой «реформирование системы государственного управления в России – одно из главных условий ускорения социально-экономического развития страны. Проблема обеспечения жильем граждан РФ – основная социальная проблема, стоящая перед Российским государством».

Законы, ставшие платформой для реализации Программы, в целом направлены, с одной стороны, на увеличение объемов жилищного строительства, с другой – на расширение платежеспособного спроса населения. Среди них, в частности²⁶:

- Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ "О долевом участии в строительстве объектов недвижимости", направленный на защиту прав

²⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. №51-ФЗ : (ред. от 28 марта 2017 г.) // КонсультантПлюс: справ.правовая система. Версия Проф. Электрон.дан. М., 2017. Доступ из локальной сети науч. б-ки Том.гос. ун-та.

²⁶ Иваницкая И. И. Оценка развития рынка жилья в современной России // Корпоративное управление и инновационное развитие экономики. 2008. №3. С. 53-63.

граждан, вкладывающих средства в строительство жилья, на основании и в порядке защиты прав потребителей²⁷;

- Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах"²⁸;
- Федеральный закон от 30.12.2004 № 210-ФЗ "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса"²⁹.

Несмотря на создание основ функционирования рынка жилья, семьям с высоким доходом только возможно приобрести жилье. Согласно Распоряжения Правительства РФ от 17.11.2008 N 1662-р (ред. от 10.02.2017) «О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года» основными причинами являются недостаточная развитость институтов долгосрочного жилищного кредитования, инфраструктуры рынка жилья и ипотечного жилищного кредитования, а также высокий уровень рисков и издержек на этом рынке»³⁰.

Из определения главных приоритетных задач государственной жилищной политики на предстоящий период состоит в следующем³¹:

- Создать эффективную систему обеспечения жильем для малоимущих и других установленных законом отдельных категорий граждан на основе социального использования муниципального жилищного фонда;

²⁷ О долевом участии в строительстве объектов недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г.) //КонсультантПлюс : справ.правовая система. Версия Проф. Электрон.дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

²⁸ О жилищных накопительных кооперативах [Электронный ресурс] :федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 215-ФЗ : (ред. от 3 июля 2016 г.) // Там же.

²⁹ Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса [Электронный ресурс] :федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 210-ФЗ : (ред. от 26 июля 2017 г.) // Там же.

³⁰ О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года [Электронный ресурс] : (вместе с "Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года") : распоряжение Правительства РФ от 17 нояб. 2008 г. № 1662-р : (ред. от 10 февр. 2017 г.) // Там же.

³¹ О федеральной целевой программе "Жилище" на 2015 - 2020 годы [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 17 дек. 2010 г. № 1050 ...

- Создать систему мер государственной поддержки для граждан со средними доходами, позволяющих таким гражданам обеспечивать себя жильем в соответствии с социальными стандартами;
- Создать систему поддержки развития рынка жилья для граждан с доходом выше среднего уровня.

Реализация этой стратегической цели предполагает решение следующих приоритетных задач. Первая задача - создание условий для роста предложений на рынке жилья, соответствующих потребностям различных групп населения (формирование эффективных рынков земельных участков, обеспечение участков массового жилищного строительства инженерной, коммуникационной и социальной инфраструктурой, развитие строительного комплекса и производства строительных материалов, содействие внедрению инновационных технологий в сфере жилищного строительства.) Вторая задача - создание условий для повышения доступности жилья для всех категорий граждан Российской Федерации (разработка новых и совершенствование действующих институтов жилищного рынка, создание жилищного фонда социального использования для предоставления жилых помещений по договорам социального найма, разработка и внедрение института найма жилья). Третья задача - обеспечение соответствия объема комфортного жилищного фонда потребностям населения и формирование комфортной городской среды и среды сельских поселений (создание условий, обеспечивающих снижение износа жилищного фонда, содействие самоорганизации населения на жилищном рынке, совершенствование нормативной правовой и методической базы, модернизация жилищно-коммунальной сферы и обеспечение доступности расходов на эксплуатацию жилья)³².

³² Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 15 апр. 2014 г. № 323 // Гарант : информ.-правовое обеспечение. Электрон.дан. М., 2014. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

В результате реализации новых стратегических направлений государственной жилищной политики к 2020 году должен сложиться качественно новый уровень состояния жилищной сферы, соответствующий мировым стандартам и характеризуемый следующими целевыми ориентирами, а именно отсутствие ветхого и аварийного жилищного фонда, приведение его в порядок, достижение высокого уровня площади на человека 28-35 кв.м.³³

Следует отметить, что современный этап жилищной политики может быть охарактеризован задачами, стоящими перед государством, а именно по мнению Л.О. Миникеевой «стимулирование платежеспособного спроса населения через интенсивное развитие системы ипотечного кредитования; обеспечение роста объемов вводимого жилья (снижение административных процедур, количества согласований, упрощение получения земельного участка); стабилизация рынка жилья; повышение прозрачности и снижение рисков операций с недвижимостью; реализация социальных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан»³⁴. Поэтому самое главное событие в управлении жилищным сектором стало принятие Жилищного кодекса РФ, в соответствии с этим, реализацию социальных объектов и форм государства перед отдельными группами граждан, установлению планов доступности жилья и объемов предоставления по договору социального использования.

³³ О федеральной целевой программе "Жилище" на 2002 - 2010 годы [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 17 сент. 2001 г. № 675 //Гарант : информ.-правовое обеспечение. Электрон.дан. М., 2001. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

³⁴Миникеева Л. О. Этапы становления государственной жилищной политики в контексте реализации социальных задач государстве в сфере обеспечения граждан России доступным и комфортным жильем // Проблемы современной экономики. 2016. № 2. С. 88-91.

1.2 Порядок признания граждан малоимущими и нуждающимися в получении социального жилья

Важное значение в жизни человека играет его внешняя и внутренняя среда, которая является основой существования, без которой невозможно создание семьи, воспитание детей, жизнь с точки зрения современного человека. При всей значимости, право на жилье – есть важное право среди правовых сфер человека, обеспечивающих его существование в реальной жизни. В настоящее время органами государственной власти и органами местного самоуправления оказывается влияние на сущность и содержание права граждан на жилище, стали предметом необходимости обеспечения для осуществления гражданами этого права, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилья, на необходимости осуществления отношений, регулируемых жилищным законодательством. В настоящее время граждане вправе свободно участвовать в строительстве жилья, приобретать его за собственные средства и вправе пользоваться жильем на основании договоров найма.

По мнению, Ю.О. Касаткина «пригодность жилого помещения устанавливается правилами санитарных требований, которые должны соблюдаться при проектировании, реконструкции, строительстве, а также содержании эксплуатируемых жилых зданий и помещений, предназначенных для постоянного проживания, за исключением гостиниц, общежитий, специализированных домов для инвалидов, детских приютов, вахтовых поселков»³⁵. Соответственно, жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, также установленным Правительством РФ. В настоящее время действует Положение о порядке признания жилых домов (жилых помещений)

³⁵ Касаткина Ю. О. Понятие и сущность договора найма жилого помещения в российском гражданском праве // Законодательство. 2006. № 4. С. 43.

непригодными для проживания, утвержденное Постановлением Правительства РФ³⁶.

Предоставление жилых помещений по договорам социального найма жилых помещений гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности. Время принятия граждан на учет прямо зависит от предоставления жилого помещения. Согласно ст. 57 ЖК РФ «вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат, гражданам, страдающим тяжелыми формами.

По общему правилу жилые помещения предоставляются «Иным указанным в законе категориям граждан» в порядке, установленном Жилищном кодексе РФ. Однако, согласно федерального закона или закона субъекта Российской Федерации, определяя, «что та или иная категория граждан может получать жилье в социальный наем, вводя дополнительные основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, может установить и иной порядок предоставления жилых помещений»³⁷.

В 2014 году приняты Федеральные законы от 21 июля 2014 г. N 255-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" и от 21 июля 2014 г. N 217-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования

³⁶ Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 16 июня 2006 г. № 378 // Гарант : информ.-правовое обеспечение. Электрон.дан. М., 2006. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

³⁷ Юрченко Е. В. Понятие и правовая природа договора социального найма жилого помещения // Российский судья. 2005. № 9. С. 21.

отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования"³⁸.

В условиях современного времени, если исходить, проанализировав положения Конституции Российской Федерации, Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ и нормативных правовых актов, выделяются основные формы реализации права³⁹:

а) а именно включает покупку жилья с различными сделками за счет собственных средств с частичным или полным финансированием от государства;

б) приобретать жилье на основании полноправного собственника, при использовании безвозмездных субсидий;

в) предоставлять жилье на основе условий договора социального использования (договор социального найма).

Статья 51 ЖК РФ ввела новое понятие договора найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, согласно которой устанавливаются основания признания граждан нуждающимися в жилом помещении⁴⁰. Так гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются:

1) во-первых, которые не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма;

2) во-вторых, которые являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи

³⁸ О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 июля 2014 г. № 255-ФЗ // КонсультантПлюс : справ.правовая система. Версия Проф. Электрон.дан. М., 2014. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

³⁹ Там же.

⁴⁰ Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 дек. 2004 г. №188-ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г.) ...

нанимателя жилого помещения по договору социального найма, обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

3) в-третьих, проживающие в помещении, не отвечающем требованиям по учетной норме;

4) в-четвертых, являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения.

Порядок обеспечения гражданам жилых потребностей, посредством предоставления фонда социального использования (гл. 8.2 ЖК РФ), учет граждан, ведется на прямую органами местного самоуправления, например в субъектах Российской Федерации, городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований. Также согласно кодекса, если принимаются граждане на учет по нуждаемости в жилье, необходима процедура предоставления данными гражданами заявлений о принятии на учет, установленные ч. 1 ст. 91.3 ЖК РФ. Данные документы передаются в орган, осуществляющий учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, на основании порядка принятия Правительством Российской Федерации⁴¹.

⁴¹ Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] :федер. закон от 29 дек. 2004 г. №188-ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г.) ...

По данной практике применения обеспечения жилищных потребностей существует ответственность за нарушение в сфере найма жилых помещений. По реализации Федерального закона от 21 июля 2014 г. N 217-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования", в административный кодекс Российской Федерации введена статья 7.32.2, которая именуется как "Нарушение требований жилищного законодательства к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования". Данная статья устанавливает административную ответственность за нарушение наймодателями установленных обязательных требований к заключению и исполнению договоров по предоставлению жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования⁴². Также новая статья КоАП РФ 19.7.11 это нарушение требований жилищного законодательства к предоставлению сведений, необходимых для учета наемных домов социального использования. Данная статья устанавливает административную ответственность за нарушение требований к предоставлению в орган местного самоуправления, документов, подтверждающих сведения, необходимые для учета в муниципальном реестре наемных домов социального использования, в том числе за предоставление документов, содержащих заведомо ложные сведения.

По мнению автора З.И. Цыбуленко, «в социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека». Ведь, основным принципом социального государства должна быть ответственность

⁴² О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования" [Электронный ресурс] :федер. закон от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ ...

государства перед личностью, что означает создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека. Именно это, есть предпосылка для реализации закрепленного статьей 40 Конституции РФ права на жилище⁴³. О.Е. Алексикова акцентирует внимание на проблеме реализации конституционного права на приобретение права социального найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищных фондах, которые является самостоятельным видом гражданско-правового договора. По мнению автора, цель конституционного права заключается в удовлетворении потребности в жилье преимущественно малоимущих граждан, которые не имеют возможности улучшить свои жилищные условия за счет собственных или кредитных средств.

Подводя итог изложенному, можно сделать следующие выводы.

1. Граждане Российской Федерации на протяжении советского и современного периодов имеют право получать жилое помещение муниципального жилищного фонда в пользование, только изменяется понятие права на жилище в зависимости от социально-экономических и законодательных функций государства.

2. Базовый аспект права на жилище прослеживается в советском периоде, когда основным собственником жилищного фонда выступало государство.

3. Современная ситуация в Российской Федерации доказывает, что право на получение жилья применяется только для малоимущих и иных указанных в законе граждан, но число граждан, не позволяющие им улучшить свои жилищные условия с помощью рыночных механизмов, с каждым годом увеличивается.

Т.С. Федоровская и С.Э. Маслей выделяют «право граждан на жилище в Российской Федерации, что оно может быть реализовано путем предоставления или приобретения жилья. Однако есть граждане РФ, которые

⁴³ Цыбуленко З. И. Особенности договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования // Вестн.Саратов.гос. юрид. академии. 2016. №1. С.81-88.

не относятся к малоимущим, но и не имеют возможности приобрести жилье в собственность. Для них предусмотрено строительство наёмных домов, жилые помещения в которых будут предоставляться по договорам некоммерческого найма»⁴⁴.

Л.Г. Селютина и соавторы рассчитали «объем жилищного фонда России в настоящее время составляет 3,5 млрд. кв.м или 62,9 млн. жилых единиц. Высокая доля жилья в собственности населения в структуре жилищного фонда с бесплатной приватизацией, которая продолжалась более 25 лет. В настоящее время примерно 10% граждан России стоят в очереди на получение жилья, но время их ожидания зачастую может превышать 20 лет. Более 50% жителей страны не могут позволить себе купить жилье или взять ипотеку из-за низких доходов. Порядка 60% населения испытывают трудности при приобретении или улучшении жилищных условий. Согласно данным Федеральной службы статистики, на конец 2015 года в Российской Федерации 138 тысяч семей, всего 5% от состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях граждан, улучшили свои жилищные условия»⁴⁵.

Так, в соответствии с вышеуказанным Законом Томской области к документам, необходимым для принятия граждан на учет относятся⁴⁶:

- 1) справка о составе семьи (с указанием фамилии, имени, отчества, степени родства, возраста);
- 2) документы, необходимые для признания гражданина малоимущим в соответствии с Законом Томской области от 11.08.2005 № 130-ОЗ «О порядке признания граждан малоимущими в целях предоставления им по договорам

⁴⁴ Федоровская Т. С., Маслей С. Э. Наёмный дом: особенности создания и правового режима // Вестн. Омск.ун-та. Сер. Право. 2015. №3. С. 97.

⁴⁵ Социальное жилье – стратегическое направление развития строительства в регионах России / Л. Г. Селютина [и др.] // Междунар. журн. прикладных и фундаментальных исследований. 2016. № 6-1. С. 142-144.

⁴⁶ О порядке ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма [Электронный ресурс] : закон Томской области от 8 июня 2005 г. № 91-ОЗ : (ред. от 6 марта 2017 г.) // .КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон.дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда» - при постановке на учет в качестве малоимущего;

3) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах гражданина и всех членов его семьи на имевшиеся (имеющиеся) у них объекты недвижимости за пять лет, предшествующие дню обращения гражданина с заявлением о принятии на учет;

4) ксерокопия паспорта с отметкой о регистрации по месту жительства, в случае отсутствия паспорта либо отсутствия в паспорте отметки о регистрации по месту жительства - свидетельство о регистрации по месту жительства, выданное соответствующим органом регистрационного учета;

5) документы, подтверждающие факт принадлежности гражданина к иной, определенной федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом Томской области категории граждан, имеющих право на получение жилого помещения в установленном порядке в соответствии с федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом Томской области (удостоверение, медицинское заключение, копия справки ВТЭК об инвалидности и другие) - при постановке на учет в качестве гражданина, отнесенного законодательством к указанной категории;

6) документ, на основании которого может быть установлен факт проживания гражданина в жилом помещении на условиях договора социального найма (копия договора социального найма, ордер, копия финансового лицевого счета и другие), в случае если гражданин является нанимателем жилого помещения по договору социального найма или членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма;

7) копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на жилое помещение либо иной правоустанавливающий документ, подтверждающий право собственности, возникшее до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в случае, если гражданин является собственником жилого помещения либо членом семьи собственника жилого помещения;

8) решение уполномоченного органа о признании жилого дома (жилого помещения) непригодным для проживания, в случае если гражданин проживает в жилом помещении, признанном непригодным для проживания;

9) медицинская справка больного члена семьи, страдающего тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, по перечню, утвержденному Правительством Российской Федерации, в случае, если гражданин имеет в составе семьи такого члена семьи;

10) копия трудовой книжки - в случае обращения с заявлением о принятии на учет в орган местного самоуправления по месту нахождения организации, с которой гражданин состоит в трудовых отношениях;

11) решение органа опеки и попечительства о назначении опекуна, в случае подписания заявления о принятии на учет опекуном, действующим от имени недееспособного гражданина.

Так, решением Думы Города Томска от 02.02.2016 № 136 «Об установлении учетной нормы и нормы предоставления жилого помещения по договору социального найма» «учетная норма для определения уровня обеспеченности граждан Российской Федерации, постоянно проживающих на территории города Томска, в целях принятия их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях составляет 12 кв. м. общей площади на одного члена семьи»⁴⁷.

Томской области Ассоциацией «Совет муниципальных образований Томской области» был разработан проект закона Томской области «О внесении изменения в статью 4 Закона Томской области «О порядке ведения

⁴⁷ Об установлении учетной нормы и нормы предоставления жилого помещения по договору социального найма : решение Думы Города Томска от 2 февр. 2016 г. № 136 // Сб. официальных материалов муниципального образования "Город Томск". 2016. № 5.

органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма». В указанном законопроекте к намеренным действиям, повлекшим ухудшение жилищных условий, были отнесены следующие:

- а) обмен жилыми помещениями;
- б) невыполнение условий договора о пользовании жилым помещением, повлекшее выселение в судебном порядке;
- в) вселение в жилое помещение иных лиц (за исключением вселения супруга (супруги), несовершеннолетних детей и временных жильцов);
- г) выделение доли собственниками жилых помещений;
- д) отчуждение жилого помещения или частей жилого помещения, имеющих в собственности гражданина и совместно с ним проживающих членов его семьи.

Законом Томской области от 08.06.2005 № 91-ОЗ предусмотрено всего два случая, при которых номер очереди может быть изменен:

- 1) в случае снятия с учета граждан, принятых на учет ранее гражданина, по основаниям, предусмотренным статьей 56 Жилищного кодекса РФ;
- 2) в случае предоставления жилого помещения гражданам, имеющим право на внеочередное предоставление жилых помещений в соответствии со статьей 57 Жилищного кодекса РФ.

Исходя из смысла статьи 55 Жилищного кодекса РФ граждане состоят на учете нуждающихся в жилых помещениях либо до получения ими жилых помещений по договорам социального найма либо до снятия их с учета по основаниям, предусмотренным статьей 56 Жилищного кодекса РФ. В этой связи не ясно, почему Законом Томской области от 08.06.2005 № 91-ОЗ не предусмотрено такое основание изменения номера очереди гражданина как получение жилого помещения по договору социального найма. Ведь очередь граждан на получение жилых помещений продвигается

не только при предоставлении жилого помещения во внеочередном порядке, но и исходя из общей очередности.

Так, в соответствии с изменениями жилищного законодательства по вопросам регулирования отношений найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, Федеральным законом от 21 июля 2014 года №217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования»⁴⁸, с целью увеличения возможных и доступных вариантов обеспечения граждан жилыми помещениями, в Жилищном кодексе Российской Федерации наряду с другими дополнениями и изменениями включены новые разделы - «Жилые помещения, предоставляемые по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» и «Наемные дома». С 2005 года на территории Томской области действует Закон Томской области от 08.12.2005 № 223-ОЗ «Об улучшении жилищных условий государственных гражданских служащих Томской области, работников областных государственных учреждений, рабочих, занятых в органах государственной власти Томской области, и работников, замещающих должности, не являющиеся должностями государственной гражданской службы Томской области». Кроме того, в настоящее время действует долгосрочная целевая программа «Обеспечение жильем молодых семей в Томской области на 2011-2015 годы», которая реализуется в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы.

⁴⁸ О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования : федер. закон от 21 июля 2014 г. №217-ФЗ : (ред. от 3 июля 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ.правовая система. Версия Проф. Электрон.дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

Государственная программа «Обеспечение доступности жилья и улучшение качества жилищных условий населения Томской области», подпрограмма «Стимулирование развития жилищного строительства в Томской области»⁴⁹:

1. Цель программы: создание условий по развитию рынка найма жилых помещений жилищного фонда социального использования для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

2. Мероприятия: отбор земельных участков с целью их подготовки для предоставления под освоение территории в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, включая снос аварийных строений, обеспечение подключения к сетям инженерно-технического обеспечения здания наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования.

Общий объем средств составляет 120 млн. рублей, на реализацию указанных мероприятий на 2019-2020 гг. предусмотрено по 30 млн. рублей из регионального и местных бюджетов, а также 60 млн. рублей из внебюджетных источников.

Томская область занимает 21 место среди регионов и республик, ресурсы которых выделяются для реализации мероприятий по развитию наемного жилья в региональных программах. Согласно закону Томской области от 14 июня 2016г. № 64-ОЗ «О реализации на территории Томской области отдельных положений Жилищного кодекса Российской Федерации о наемных домах» (принят постановлением Законодательной Думы Томской области от 26 мая 2016 года № 3267) в полномочии Администрации Томской области входит:

1. Принимать решение о предоставлении жилого помещения государственного жилищного фонда социального использования Томской

⁴⁹Полиди Т. Д. Подготовка методологической базы для реализации проектов по строительству наемных домов в российских городах. М., 2016. С.108.

области по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования;

2. Устанавливать порядок учета наймодателями заявлений граждан о предоставлении жилых помещений государственного жилищного фонда;

3. Устанавливать размер платы за наем жилого помещения государственного жилищного фонда социального использования Томской области;

4. Устанавливать максимальный размер платы за наем жилого помещения по договору найма;

5. Утверждать порядок установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем.

Также предусмотрен порядок учета наемных домов социального использования и земельных участков, предоставленных или предназначенных для их строительства - по каждому дому в Реестре указываются следующие сведения:

1. Адрес наемного дома социального использования;

2. Кадастровый номер;

3. Общая площадь наемного дома социального использования;

4. Площадь жилых помещений в наемном доме социального использования;

5. Сведения о собственнике и основании возникновения права собственности на жилые помещения в наемном доме;

6. Реквизиты решения, принятого в соответствии с частью 1 статьи 91.17 ЖК РФ, определяющего цель использования здания в качестве наемного дома социального использования;

7. Организация, осуществляющая содержание и ремонт наемного дома социального использования.

В настоящее время существуют наемные дома социального и коммерческого использования. Так, по мнению А.В. Кудашкина, предусмотрено «два вида наемных домов, причем в домах социального

использования максимальная доля жилых помещений, предоставляемых в соответствии со ст. 671 ГК РФ, не может превышать 50% от общего числа жилых помещений (в том числе по общей площади), остальные помещения должны передаваться гражданам с низким доходом (но не малоимущим) по особому договору найма»⁵⁰.

Поэтому, согласно данной статье «наемные дома могут находиться в частной собственности, предусмотрена поддержка, в том числе государственная и муниципальная, создания и эксплуатации такого дома». Основанием для получения помощи может быть договор и (или) решение о предоставлении государственной, муниципальной или иной поддержки. Таким образом, вводится такое понятие как «наемные дома социального использования», в этой связи регионам необходимо принять свою нормативную базу, которая установит механизм предоставления таких помещений и определит категорию жителей области, которые смогут воспользоваться социальным наемным жильем.

По мнению, Л.В. Масленниковой «введение в ЖК РФ такого нового понятия «как наемный дом» повлекло, в свою очередь, ввела необходимость внесения ряда дополнений в другие законодательные акты»⁵¹. В частности, изменениям были подвергнуты Гражданский кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Федеральные законы «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «Об ипотеке» прав граждан на жилье, ведь необходимо повышать уровень доступного жилья для граждан, которые не являются малоимущими, но которые не могут самостоятельно приобрести жилые помещения в собственность за счет личных средств. Для таких граждан, законодательством предусмотрена

⁵⁰Кудашкин А. В. Влияние новелл жилищного законодательства на жилищно-правовые институты военного права // Право в вооруженных силах. 2014. № 9 (207). С. 37-48.

⁵¹ Миронов В. П., Масленникова Л. В. Основания предоставления гражданам жилья по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и правовое регулирование их выселения // Молодой ученый. 2017. № 3. С. 453- 455.

возможность заключения договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Согласно статьи 91.16 ЖК РФ «наемным домом признается здание, которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности одному лицу и которое или все жилые помещения, в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания»⁵². Также «жилые помещения в наемном доме социального использования предоставляются по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма жилых помещений». И самое главное, доля жилых помещений, в общем количестве жилых помещений в наемном доме социального использования не может быть менее чем пятьдесят процентов, и доля общей площади таких жилых помещений в общей площади всех жилых помещений в наемном доме социального использования также не может быть менее чем пятьдесят процентов.

В Томской области после 2017 года жилье в наемных домах будет жилье принадлежащее государству. Программа будет распространяться только на тех жителей региона, которые нуждаются в жилье, а размер дохода семьи в сумме не превышает установленного в конкретном населенном пункте максимума (варьируется от 10 тысяч до 25 тысяч рублей) и не позволяет приобрести жилье, даже с учетом кредитов или займов, также стоимость принадлежащего заявителю имущества также не должна превышать максимума, установленного для его населенного пункта. Поэтому, решение о том, может ли человек воспользоваться арендным жильем, будут принимать органы местного самоуправления районов Города Томска.

По мнению Ягуновой Е.Е., «наемный дом представляет собой единый сложный недвижимый объект, обособленный в пространстве и

⁵² Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 дек. 2004 г. №188-ФЗ ...

объединяющий на одном земельном участке здание (многоквартирный дом, или жилой дом блокированной застройки, или объект индивидуального жилищного строительства), сооружения (системы инженерно-технического обеспечения, спортивные площадки) и иные вещи (лифты, лестницы, инженерные коммуникации, вазоны, лавочки)». Вещи (движимые и недвижимые), входящие в состав наемного дома, объединены общим целевым назначением - создания) жилищного фонда для проживания граждан по договору найма⁵³.

⁵³ Ягунова Е. Е. Наемный дом как единый недвижимый комплекс // Гражданское право. 2016. № 5. С. 189-191.

2 Договор социального найма жилого помещения как основа правового института предоставления жилого помещения

2.1 Основные положения о договоре социального найма жилого помещения

Жилищные правоотношения с 1992 года во многом регулировались Законом РФ «Об основах федеральной жилищной политики»⁵⁴. Также в начале 90-х годов введена аренда, с помощью которой стало возможным возмездное владение и пользование жилыми помещениями, причем снимать их могли как граждане, так и юридические лица, а размер платы не ограничивался. В то время договор найма мог заключаться только в отношении помещений, находящихся в государственной собственности. Так, Гражданский кодекс РФ выделяет социальный и коммерческий наем жилых помещений. Жилищный кодекс РФ «наряду с этими договорами выделяет также договор найма служебных жилых помещений, договор найма жилых помещений в общежитии, а также договор найма жилых помещений, находящихся в пользовании членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов».

Регулирование норм, связанных с предоставлением жилых помещений по договорам найма определяется главой 35 Гражданского кодекса РФ, а также актами жилищного законодательства, в частности Жилищным кодексом РФ от 2004 года. В соответствии со статьей 60 Жилищного кодекса РФ «по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое

⁵⁴Об основах федеральной жилищной политики [Электронный ресурс] : закон РФ от 24 дек. 1992 г. № 4218-1 // КонсультантПлюс : справ.правовая система. Версия Проф. Электрон.дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации»⁵⁵ (Приложение А, Приложение Б).

И. Кузьмина объясняет, что «не могут быть предметом договора социального найма жилого помещения неизолированные жилые помещения, помещения вспомогательного использования, общее имущество многоквартирного дома (ст. 36 ЖК). Невозможность указанных объектов выступать в качестве предмета договора социального найма объясняется тем, что они не отвечают критериям жилого помещения: изолированности и пригодности для проживания»⁵⁶.

Категориям граждан, которые в настоящее время признаются по законному основанию нуждающимися в жилье по ЖК или федеральному закону, предоставляются жилые помещения из жилищного фонда РФ по договорам социального найма. В соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ в любом договоре условие о предмете считается безусловно существенным⁵⁷. Ю.К. Толстой поясняет, что «договор социального найма может считаться заключенным только в случае, если он содержит признаки, позволяющие индивидуализировать передаваемое по договору социального найма жилое помещение»⁵⁸. Предметом договора социального найма жилого помещения может выступать жилое помещение, находящееся в государственном или муниципальном жилищном фонде социального использования (п. 1 ст. 672 ГК РФ)»⁵⁹.

⁵⁵ Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 дек. 2004 г. №188-ФЗ ...

⁵⁶ Кузьмина И. Понятие жилого помещения // Российская юстиция. 2001. № 9. С. 31.

⁵⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 от №51-ФЗ : (ред. от 28 марта 2017 г.) // КонсультантПлюс: справ.правовая система. Версия Проф. Электрон.дан. М., 2017. Доступ из локальной сети науч. б-ки Том.гос. ун-та.

⁵⁸ Толстой Ю. К. Жилищное право. М., 1996. С.28.

⁵⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. от №51-ФЗ ...

Согласно кодекса, нанимателем по договору социального найма является гражданин Российской Федерации, состоявший на учете нуждающихся в жилом помещении, также по требованию нанимателя и может быть заключен с одним из членов семьи. Также предусмотрено в случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении (п. 2 ст. 672 ГК РФ). Договор социального найма жилого помещения в основном носит возмездный характер, согласно договора необходимо вносить плату за пользование жилым помещением, за ремонт, содержание, коммунальные услуги.

Жилищный кодекс предусматривает, что жилье должно предоставляться на условиях социального найма без внесения платы за пользование занимаемым жилым помещением лицам, признанным малоимущими в установленном порядке (ст. 156 ЖК РФ). Срок договора социального найма носит не установленный срок, но договор найма в наемном доме заключается от одного года до десяти лет.

Правила пользования жилым помещением, предоставленным по договору социального найма, определяются непосредственно самим договором, а также нормами, содержащимися в Жилищном кодексе РФ. Гражданин, проживающий в жилом помещении по договору социальной найма вправе пользоваться не только этим жилым помещением, но и общим имуществом, находящемся в этом доме (примерный перечень объектов общего имущества в многоквартирном доме установлен в ст. 36 ЖК РФ).

На основании ст. 161 ГК РФ, договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме, таким образом, в случае если договор социального найма заключен в письменной форме в отсутствие решения о предоставлении жилого помещения, принятого в установленном порядке, то требования к форме договора нельзя считать соблюденными (тем самым несоблюдение формы влечет недействительность в случаях прямо указанных в законе или по соглашению сторон). В этом случае, стороны

договора лишаются права ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но при этом вправе приводить письменные и иные доказательства.

В случаях, установленных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в этой связи, по мнению А.В. Кудашкина «граждане могут подать заявления о принятии на учет не по месту их жительства. Принятие на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования недееспособных граждан осуществляется на основании заявлений о принятии на учет, поданных законными представителями недееспособных граждан»⁶⁰. Так, в соответствии с вышеуказанной статьей принятие граждан на учет по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования осуществляется в порядке очередности исходя из времени подачи заявлений о принятии на учет и необходимых документов. Стоит отметить, временем принятия на этот учет граждан считается время подачи указанных заявлений и документов, а граждан, принятых на учет до 1 марта 2005 года,- время принятия указанных граждан на учет в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам социального найма.

Предметом договора найма жилого помещения фонда социального использования, в отличии от договора коммерческого найма, может быть жилое помещение в наемном доме социального использования, за исключением комнат (части квартиры), или являющийся наемным домом социального использования жилой дом. Срок заключения договора может быть выбран в период не менее одного года и не более десяти лет, далее договор социального найма должен быть перезаключен на новый срок, если

⁶⁰Кудашкин А. В. Влияние новелл жилищного законодательства на жилищно-правовые институты военного права // Право в вооруженных силах. 2014. № 9 (207). С. 37-48.

его наниматель соответствует всем параметрам предоставления жилья, установленным п. 1 ч. 1 ст. 91.3 ЖК РФ⁶¹.

Изменения жилищного законодательства связаны также с основаниями, порядком и правовыми последствиями изменения и прекращения договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Поэтому, договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, так же как и договор социального найма, может быть, расторгнут в любое время по соглашению сторон. По мнению А.В. Кудашкина «Наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с согласия постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время вправе расторгнуть этот договор, предупредив в письменной форме об этом наймодателя за три месяца до даты расторжения указанного договора»⁶².

Следует указать случаи, когда признается право пользования жилым помещением. Так, в «Администрацию Кировского района Города Томска» обратилась в суд в качестве представителя ответчика Любимова И.Г. (далее - истец), который просит признать за ним право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: г. Томск, /_/. В обоснование заявленных требований указал, что в 1962 году его родителям профком от Электролампового завода была выделена квартира, расположенная по адресу: г. Томск, /_/, в которой он проживал вместе с родителями. После того как он вступил в брак, вместе с ними стала проживать его супруга, в связи с чем родителям истца было подано заявление о расширении жилой площади, которое в дальнейшем было удовлетворено и семье истца предоставлена квартира №7 по вышеуказанному адресу. Таким образом, в квартире №6 проживали его родители, а в квартире №7 он и его супруга. Впоследствии нумерация данных квартир была изменена, так квартира №6 стала №5а, а

⁶¹ Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] :федер. закон ...

⁶²Кудашкин А. В. Влияние новелл жилищного законодательства на жилищно-правовые институты военного прав ...

квартира №7 - №5б. В период с 23.11.2004 по 16.09.2011 он отбывал наказание в местах лишения свободы, однако после освобождения, ему стало известно, что с 2005 года в квартире №5б зарегистрирован ответчик Коржов А.Г. Суд пояснил, что в соответствии со ст. 20 ГК РФ местом жительства признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает. В указанную квартиру Коржов А.Г. вселен как член семьи нанимателя Любимой З.С., что подтверждается договором социального найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, в связи с чем, у суда не было сомнений в законности регистрации, вселения и проживания Коржова А.Г. Согласно, ч.1 ст. 200 ГК РФ если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права. Однако настоящее исковое заявление подано только 05.07.2016, о чем свидетельствует штамп входящей корреспонденции Кировского районного суда г. Томска на исковое заявление, то есть по истечению срока исковой давности, что также является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований. В итоге суд решил, Любимову И.Г. в удовлетворении исковых требований⁶³».

Другим правом нанимателя является право о признании его нанимателем жилого помещения, а именно «в адрес администрации Кировского района Города Томска в 2016 году был подан иск от Бейнарис Ирины Васильевны, которая просит признать ее нанимателем жилого помещения – квартиры, расположенной по адресу: г. Томск, /_/. В обоснование указала, что была вселена в указанное жилое помещение, которое принадлежало ее матери Карнаевой С.Т. на основании договора социального найма от 07.05.2001, заключенного на основании разрешения №285 от

⁶³ По иску Любимова Игоря Григорьевича к администрации Кировского района Города Томска, Коржову Александру Геннадьевичу о признании права пользования жилым помещением // Администрация Кировского района города Томска. Юрид. отдел. 2016. Д. 2-2126/2016–М–2525/2016.

31.08.1996. В силу п.5.2.1 договора социального найма от 07.05.2001 и ст. 67 ЖК РФ наниматель имеет право вселить в жилое помещение в качестве постоянно проживающих с ним своих супруга, детей, родителей, других родственников. Полагает, что вселилась в квартиру законно, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносит постоянно, другого жилого помещения у нее нет. На обращение в Администрацию Кировского района Города Томска о заключении договора социального найма получила отказ. На основании изложенного просит удовлетворить свои требования. В силу ч.1 ст. 40 Конституции РФ - никто не может быть произвольно лишен жилища. Так как статья 15 ЖК РФ устанавливает, что объектами жилищных прав являются жилые помещения – изолированные помещения, которые являются недвижимым имуществом и пригодны для постоянного проживания граждан. Судом установлено, что решение о постановке Бейнарис И.В. на учет граждан, нуждающихся в жилом помещении, органом местного самоуправления в установленном порядке не принималось, доказательств возможности состоять на указанном учете истцом согласно ст. 56 ГПК РФ также не представлено. При таких обстоятельствах, суд пришел к выводу, что предусмотренный законом порядок предоставления жилого помещения Бейнарис И.В. и вселения соблюден не был. Те обстоятельства, что истец несет расходы по содержанию спорного помещения и фактически проживает в спорном помещении, а также состоит в помещении на регистрационном учете, а также тот факт, что ее не выселяли из жилого помещения более 20 лет - суд принял решение отказать в исковом требовании⁶⁴».

Однако органы местного самоуправления могут отвечать на исковые заявления, касающиеся признание членом семьи нанимателя жилого помещения, признании права пользования помещением на условиях социального найма. «В адрес администрации Кировского района Города Томска обратилась в суд с иском гр. Абдулова Л.Х о признании права

⁶⁴ По иску Бейнарис Ирины Васильевны к администрации Кировского района Города Томска о признании нанимателем жилого помещения // Администрация Кировского района города Томска. Юрид. отдел. 2016. Д. 2–3122/2016–М–4011/2016.

пользования жилым помещением. В обосновании исковых требований указала, что в период с 24.02.2004 проживает в квартире, расположенной по адресу: г. Томск, /_/. В спорное жилое помещение вселилась в качестве опекуна /_/, являющегося нанимателем данного жилого помещения, проживала с ним одной семьей. Она с момента вселения имела регистрацию по месту жительства в данной квартире, после смерти нанимателя продолжила проживать в спорной квартире, нести расходы по ее содержанию, оплачивала коммунальные услуги, то есть несла обязанности нанимателя. В 2009 году обратилась в администрацию, с заявлением об изменении договора социального найма, в чем ей незаконно отказано. Статьей 25 Всеобщей декларации прав человека в жизненный уровень человека, необходимый для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи, включается такой обязательный компонент, как жилье. В соответствии с ч. 2 ст. 69 ЖК РФ, члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности, а в силу ч. 2 ст. 82 ЖК РФ любой дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и наймодателя вправе требовать признание себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма в случае смерти первоначального нанимателя. В силу п. 2 ст. 672 ГК РФ 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. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении. Согласно ст. 686 ГК РФ в случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними. Кроме того было установлено, что в договор социального найма истец не включалась, со стороны нанимателя согласия на

использование спорной квартирой получить не могла, учитывая признание наймодателя недееспособным. Суд решил, в иске отказать⁶⁵».

Также становится поводом для судебных разбирательств дело о выселении из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения. Так в «Администрацию Города Томска обратилась с иском в суд гр. Агафонова Л.А. о предоставлении вне очереди жилого помещения по договору социального найма. В обосновании требования указано, что истец зарегистрирован и проживает в жилом помещении по адресу: г. Томск, /_/, общей площадью и жилой 13 кв.м., находящейся в муниципальной собственности, по договору социального найма. Истец является нанимателем жилого помещения, совместно с ней проживают сын Агафонов А.В. и мать Агафонова Р.В. Постановлением Администрации Города Томска от 19.11.2013 №1315 жилой дом по адресу: г. Томск, /_ / признан аварийным и подлежащим сносу, на администрацию Кировского района Города Томска возложена обязанность в срок до 31.12.2015 принять меры к отселению жильцов многоквартирного дома. Частью 4 ст. 15 ЖК РФ установлено, что жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены уполномоченным правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. Согласно ст. 86 ЖК РФ, если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма. Решение суда обязать администрацию Города Томска предоставить Агафоновой Л.н. и членам ее семьи Агафонову А.В.,

⁶⁵ По иску Абдуловой Латыфы Хасановны к администрации Кировского района Города Томска о признании членом семьи нанимателя и признании нанимателем на условиях договора социального найма // Администрация Кировского района города Томска. Юрид. отдел. 2017. Д. 2–285/2017–М–85/2017.

Агафоновой Р.В. вне очереди по договору социального найма благоустроенное жилое помещение, состоящее не менее чем из одной комнаты, общей площадью не менее 13 кв.м., жилой не менее 13 кв.м. в черте муниципального образования «Город Томск», отвечающее санитарным и техническим правилам и нормам, взамен жилого помещения, расположенного по адресу: г. Томск, /_ /»⁶⁶.

За неисполнение юридических обязательств, договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя, согласно Жилищного кодекса РФ, в случае:

«1) более чем шесть раз в течение двенадцати месяцев или неполного и (или) несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по внесению платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги в размере, превышающем три среднемесячных размера такой платы за предшествующие двенадцать месяцев;

2) запрещенной передачи жилого помещения или его части по договору поднайма, договору безвозмездного пользования;

3) если размер общей площади таких жилых помещений в расчете на указанных нанимателя и членов его семьи превышает норму предоставления, за исключением случая, указанного в ч. 2 ст. 91.10 ЖК РФ, при наличии у нанимателя и (или) у постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи других жилых помещений на территории того же муниципального образования (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - на территории того же субъекта Российской Федерации), предоставленных им по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда

⁶⁶ По иску администрации Города Томска к Агафоновой Розе Васильевне, Агафонову Александру Владимировичу о выселении из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения // Администрация Кировского района города Томска. Юрид. отдел. 2017. Д. 2–823/2017–М– 651/2017.

социального использования, договору безвозмездного пользования или на основании членства в жилищном, жилищно-строительном кооперативе, указанного в ч. 2 ст. 91.10 ЖК РФ;

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

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

б) использования жилого помещения не по назначению»⁶⁷.

Стоит подчеркнуть, различие договора социального найма и решения о предоставлении жилого помещения: если договор регулирует гражданско-правовые отношения сторон, то решение носит ненормативный правовой акт, принятый уполномоченным органом, влекущий обязательные последствия для указанных в нем лиц. Таким образом, оформление договора социального найма в виде отдельного документа должно обязательно осуществляться на практике.

Также согласно Гражданского кодекса РФ, «порядок учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в том числе порядок принятия на этот учет, отказа в принятии на него, снятия с него, устанавливается нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации. Граждане, принятые на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, могут подать по своему выбору заявление о предоставлении жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования только одному наймодателю таких жилых помещений, в том числе в строящемся наемном доме социального использования на территории муниципального образования (в субъектах Российской Федерации – городах

⁶⁷ Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] ...

федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - на территории соответствующего субъекта Российской Федерации)»⁶⁸.

Автором А.В. Кудашкиным предложено следующие показатели ведения учета заявлений «в порядке очередности, исходя из времени постановки граждан на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, наймодатель вправе прекратить прием заявлений, если их количество достигло количества жилых помещений, которые могут быть предоставлены наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования»⁶⁹. Также особенностью ч. 2 ст. 57 ЖК РФ, это право на внеочередное предоставление жилых помещений по договору социального найма гражданам РФ. Но стоит отметить, размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, не может быть менее нормы предоставления с учетом положений ст. 58 ЖК РФ, нормы предоставления по договору социального найма.

Согласно Жилищного кодекса РФ «предусмотрен порядок заключения, существенные условия, срок договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, права и обязанности сторон договора, порядок его расторжения и прекращения, порядок предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. Договор заключается в письменной форме на основании решения наймодателя о предоставлении жилого помещения. Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, подлежит государственной регистрации в

⁶⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] ...

⁶⁹ Кудашкин А. В. Влияние новелл жилищного законодательства ...

порядке, установленном Федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁷⁰.

2.2 Правовой статус договора социального найма: обязанности и ответственность сторон

Согласно Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. № 25⁷¹, а также Типового договора социального найма жилого помещения, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 21.05.2005 г. № 315⁷², стороны договора социального найма жилого помещения имеют права и обязанности.

Правилами осуществления норм, регулирующие права и обязанности нанимателя и членов его семьи по договору найма жилого помещения, в соответствии со ст. 91.2 ЖК РФ, наймодателями могут быть⁷³:

1) орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, либо уполномоченная указанным органом организация;

2) организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого

⁷⁰ Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] ...

⁷¹ Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 21 янв. 2006 г. № 25 Гарант : информ.-правовое обеспечение. Электрон.дан. М., 2006. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

⁷² Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315 // Там же.

⁷³ О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования [Электронный ресурс] ...

жилого помещения и соответствующая требованиям, установленным Правительством Российской Федерации.

Однако Жилищным кодексом предусмотрено, что наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в одном наемном доме социального использования может являться только одно лицо (ст. 91.3 ЖК РФ). Граждане признаются по другим основаниям, установленным другим федеральным законом, указом Президента Российской Федерации, законом субъекта Российской Федерации или актом представительного органа местного самоуправления, нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в случае, если⁷⁴:

1) в соответствии, доход семьи и гражданина в сумме не превышают максимальный размер, установленный ЖК РФ, которые определяются органами местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, не превышают максимальный размер, устанавливаемый ЖК РФ;

2) если гражданин не признан и не может быть признанным малоимущим в установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации порядке.

В основные обязанности наймодателя входит:

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

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

3) осуществление капитального ремонта жилого помещения;

4) предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

⁷⁴ Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] ...

За неисполнение юридических обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма, наймода­тель несет ответственность. Так, например, Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях предусматривает административную ответственность за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами.

В действующем законодательстве, статья 91.7 ЖК РФ определяет права и обязанности сторон договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования: стороны договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования имеют следующие права и обязанности (право пользования общим имуществом в этом доме; наймода­тель имеет права и обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма, предусмотренные ст. 65 ЖК РФ). Также, согласно Жилищного кодекса РФ, «наниматель имеет следующие права:

- вселять в жилье других граждан;
- вселять и разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг»⁷⁵.

«Другие граждане», согласно статье 70 Жилищного кодекса РФ, понимаются граждане, не являющиеся нанимателями данного жилого помещения: супруг (супруга) нанимателя, его дети, родители, другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы. Также сюда относятся любые другие граждане, признанные членами семьи нанимателя по решению суда.

⁷⁵ Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер.закон от: 29 дек. 2004 г. №188-ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г. ; с изм.и доп. от 10 авг. 2017г.) // КонсультантПлюс: справ. Правовая система. Версия Проф. Электрон.дан. М., 2017. Доступ из локальной сети науч. б-ки Том.гос. ун-та.

Для начала необходимо получить согласие членов всей семьи, включая временно отсутствующих, а для вселения других граждан (иных родственников, нетрудоспособных иждивенцев, граждан, признанных членами семьи нанимателя по решению суда) - также письменное согласие наймодателя. Но есть исключения, а именно вселение к родителям их несовершеннолетних детей осуществляется независимо от наличия согласия как членов семьи нанимателя, так и наймодателя.

В основные обязанности Нанимателя входит:

- использование жилого помещения по назначению и в пределах, которые установлены законодательством ЖК РФ;
- обеспечить сохранность жилого помещения;
- своевременно поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

Так, согласно постановления Арбитражного суда Центрального округа от 12 ноября 2015 года № Ф10-3932)15 по делу № А36-6003/2014 «ООО «Городская энергосбытовая компания обратилась в суд о взыскании 30 819 рублей расходов, понесенных на установку приборов учета электроэнергии в жилых помещениях, принадлежащих ответчику на праве собственности... На основании договоров социального найма данные жилые помещения переданы собственником (наймодателем) вышеуказанным физическим лицам (нанимателям) в бессрочное владение и пользование для проживания в нем нанимателя и членов его семьи... В соответствии со статьями 671, 676 Гражданского кодекса РФ по договору найма жилого помещения наймодатель (собственник жилого помещения или управомоченное им лицо) обязан передать нанимателю для проживания свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания. Наймодатель обязан 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. Статьей 678 ГК РФ предусмотрены обязанности нанимателя жилого помещения, в том числе использовать такое помещение только для проживания, обеспечивать его сохранность и поддерживать помещение в надлежащем состоянии. Обязанность нанимателя проводить работы по оснащению полученного от собственника жилого помещения индивидуальными приборами учета энергоресурсов действующим законодательством прямо не установлена. При этом проведение работ по установке индивидуальных приборов учета в отношении спорных жилых помещений ведет к улучшению потребительских и эксплуатационных качеств жилых помещений, принадлежащих именно ответчику на праве собственности. Данные обстоятельства также не были приняты во внимание арбитражного суда, оценка им не дана»⁷⁶.

В соответствии с законодательством, максимальный размер оплаты не может превышать размер платы за наем жилого помещения в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения в зависимости от месторасположения наемных домов социального использования на территории муниципального образования. Раз в три года размер оплаты может быть изменен, в порядке установленном Правительством Российской Федерации.

По договору социального найма наниматель имеет право сдавать жилье в поднаем (согласно статьи 76 ЖК РФ). Такая «передача жилья в поднаем предполагаем предоставление нанимателем жилого помещения или его части

⁷⁶ Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12 нояб. 2015 г. № Ф10–3932)15 по делу № А36–6003/2014 [Электронный ресурс] // Гарант : информ.-правовое обеспечение. Электрон.дан. М., 2015. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

во вторичное пользование поднаемателю за плату. То есть договор поднайма является производным от договора социального найма, ранее заключенного в отношении того же жилого помещения»⁷⁷. Так согласно судебной практики «Президиум Челябинского областного суда рассмотрел в заседании гражданское дело по надзорной жалобе гр. /___/ на решение мирового судьи судебного участка N 6 Ленинского района г.Челябинска от 23 мая 2005 года. Истец обратился к мировому судье с исковым заявлением в интересах своей дочери о взыскании с ответчика долга по договору поднайма в сумме 8466 рублей. Удовлетворяя исковые требования частично, суд исходил из того, что договор с ответчицей был заключен на один год, поэтому независимо от проживания в квартире за пределами срока действия договора она должна выплатить 1200 рублей (исходя из расчета 100 рублей x 12 месяцев). Между тем суд разрешил вопрос о правах и обязанностях Н., не привлеченной к участию в деле. В соответствии с ч.3 ст.37 ГПК РФ права, свободы и законные интересы несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет, защищают в суде их законные представители. Однако суд обязан привлекать к участию в таких делах самих несовершеннолетних...Согласно п.3 ст.685 Гражданского кодекса РФ договор поднайма жилого помещения является возмездным. Условия оплаты С. за пользование комнатой предусмотрены договором и включают в себя перечисление Н. ежемесячно на счет по 100 рублей, а также выплату ежемесячно по 200 рублей в погашение образовавшегося ранее долга по оплате указанных платежей. Таким образом, поскольку из договора поднайма у поднаемателя вытекают определенные обязанности по оплате, то им соответствует право нанимателя требовать от поднаемателя исполнения этих обязанностей, и вывод суда, что у Н. отсутствует право требовать от ответчицы спорных выплат, не основан на нормах материального права, регулирующих спорные правоотношения. Нельзя согласиться и с выводом суда, что истица вправе

⁷⁷Городова О. А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М., 2011. 464 с.

требовать соответствующих выплат только за период срока действия договора. В соответствии со ст.309 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями»⁷⁸.

Поэтому сдача в поднаем часть занимаемого жилого помещения, наниматель вправе только с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов семьи. При оформлении договора поднайма следует учитывать, что он должен быть заключен в простой письменной форме с обязательным указанием граждан, вселяемых в жилое помещение совместно с поднанимателем, также срок договора определяется его сторонами, в случае, если срок не определен, то договор считается заключенным на один год⁷⁹. Срок проживания временных жильцов не может превышать шести месяцев подряд (ч. 2 ст. 80 Жилищного кодекса РФ). Прежним жилищным законодательством такой предельный срок не был предусмотрен, а действовало лишь правило о том, что вселение временных жильцов на срок свыше полутора месяцев допускается при условии соблюдения установленной нормы жилой площади.

Согласно ст. 91.8 ЖК РФ, члены семьи нанимателя должны придерживаться определенных обязанностей. В состав семьи, в первую очередь, входит супруг, дети и родители нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане

⁷⁸ Президиум Челябинского областного суда рассмотрел в заседании гражданское дело по надзорной жалобе гр. /___/ на решение мирового судьи судебного участка № 6 Ленинского района г. Челябинска от 23 мая 2005 г. [Электронный ресурс] // Гарант : информ.-правовое обеспечение. Электрон.дан. М., 2010. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

⁷⁹ Корнеева И. Л. Жилищное право Российской Федерации: учебник. М., 2011. 457 с.

могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они вселены нанимателем в качестве членов своей семьи⁸⁰.

Наниматель также в праве обмениваться жилыми помещениями, предоставленным по договорам социального найма. Правила осуществления обмена жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, прописаны в статьях Жилищного кодекса РФ. По договору обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, в качестве сторон выступают наниматели, в отличие от договора мены жилыми помещениями могут быть только собственники соответствующих помещений. Также обменять жилое помещение наниматель может только с письменного согласия проживающих совместно с ним членов его семьи, включая временно отсутствующих: оформляется в простой письменной форме, необходимо также согласие всех наймодателей. При этом инициатива для обмена может исходить как от самого нанимателя, так и от членов его семьи. Обмен жилых помещений допускается только с предварительного согласия органов опеки и попечительства, если проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане. Отказать в даче такого согласия органы опеки и попечительства могут в случае, если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, нарушает права или законные интересы указанных лиц. Обмен может быть произведен жилыми помещениями, находящимися в разных населенных пунктах РФ, по правилам, установленным в части 1 статья 70 Жилищного кодекса РФ.

Выделяются случаи, при которых обмен жилыми помещениями не допускается:

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

⁸⁰ Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от: 29 дек. 2004 г. №188-ФЗ ...

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 и (или) перепланировкой жилых помещений в этом доме;

б) в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в перечне таких заболеваний, который утверждается Правительством РФ».⁸¹

Согласно статье 167 Гражданского кодекса РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. Поэтому виновная сторона, обязана возместить другой стороне убытки, возникшие у нее вследствие такого обмена жилыми помещениями, убытки в соответствии с общими требованиями гражданского законодательства могут выражаться в затратах другой стороны сделки на перевозку вещей, ремонт помещений. Также в случае неправомерных действий, сторона должна возместить другой стороне упущенную выгоду, а именно доказать неправомерные действия и признание обмена недействительным.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта переданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, находящихся в жилом помещении устройств, предназначенных для оказания коммунальных услуг, Кодекс наделяет нанимателя правами, реализация которых повлечет негативные для наймодателя гражданско-правовые

⁸¹Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер.закон от: 29 дек. 2004 г. №188-ФЗ ...

последствия имущественного характера. В частности наниматель вправе по своему выбору предъявить к наймодателю любое из требований, указанных в ч. 2 ст. 66 Жилищного кодекса РФ. Так, наниматель может потребовать:

- уменьшения платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме;
- возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя.

Также если «наниматель жилого помещения семьи по договору социального найма либо совместно проживающий с ним член его временно отсутствует, то это не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма»⁸². Если наниматель не исполняет возложенные на него юридические обязанности, то он несет ответственность, которая регулируется как Гражданским кодексом Российской Федерации, так и Кодексом об административной ответственности Российской Федерации. В судебном порядке возможно признание иных лиц, кто будет отнесен к таким лицам будет определять суд при рассмотрении конкретного гражданского дела.

2.3 Изменение и прекращение договора социального найма

На основании Жилищного кодекса РФ, а именно статьи 82 и 83 указывают на основания изменения или прекращения договора социального найма, а общие правила об изменении или расторжении гражданско-правовых договоров установлены статьями Гражданского кодекса РФ. Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той

⁸² Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] :федер. закон от: 29 дек. 2004 г. №188-ФЗ ...

же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное (п. 1 ст. 452 ГК РФ). Согласно п. 2 ст. 452 ГК РФ, «об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок»⁸³.

Одним из самых важных условий договора социального найма является «изменение объекта соглашения и соответственно количества проживающих по такому договору лиц», а именно объединение в одну семью граждан, проживающих в одной квартире и пользующихся в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма. К примеру, если в одной квартире проживают граждане, объединившиеся в одну семью, но один из них пользуется жилым помещением на основании договора социального найма, а другой - на основании договора коммерческого найма или иного договора, согласно Жилищного кодекса РФ нельзя отнести к единому договору.

Следующим условием изменения договора социального найма является замена одного нанимателя другим, так любой дееспособный член семьи нанимателя, получивший согласие остальных членов своей семьи, так и наймодателя обладает правом требовать признания себя новым нанимателем по ранее заключенному договору социального найма жилого помещения.

Также предусмотрены и не включенные в ЖК РФ случаи изменения договора социального найма, если помещение было предоставлено малоимущему гражданину, признанному нуждающимся в жилом помещении, а впоследствии материальное положение этого гражданина изменилось, в договор социального найма будет необходимо внести изменения в части

⁸³ Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от: 30 нояб. 1994 г. №51-ФЗ : (ред. от 28 марта 2017 г.) // КонсультантПлюс: справ. Правовая система. Версия Проф. Электрон.дан. М., 2017. Доступ из локальной сети науч. Б-ки Том.гос. ун-та.

установления обязанности такого нанимателя вносить и плату за пользование жилым помещением. Так гласит судебное решение Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу истца - общества с ограниченной ответственностью «"Диалог"» на решение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 05 июня 2015 года по делу N А58-454/2015 и постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 02 октября 2015 года установило взыскании 2 890 734 рублей 57 копеек задолженности за коммунальные услуги, предоставленные в отношении муниципальных жилых помещений в период с 01.01.2012 по 30.11.2014. При рассмотрении дела суд первой инстанции установил, что в отношении части квартир, по которым предъявлена ко взысканию задолженность, заключены договоры социального найма с проживающими в этих квартирах гражданами (нанимателями). В этой связи, руководствуясь положениями части 3 статьи 67, частей 2 и 3 статьи 153, части 1 статьи 154 и части 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьей 678 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд пришел к выводу о том, что обязанность по оплате коммунальных услуг по этим квартирам лежит на нанимателях, и взыскал с ответчика (собственника) задолженность в сумме 1 361 037 рублей 22 копейки только те квартиры, в отношении которых не представлены договоры найма, отказав во взыскании задолженности в остальной части. Согласно пункту 5 части 3 статьи 67 Жилищного кодекса Российской Федерации наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. В силу статьи 678 Гражданского кодекса Российской Федерации наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи. Частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного

или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации, за исключением случая, предусмотренного частью 7.1 этой статьи. Согласно части 3 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица несут расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги до заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов. Таким образом, из содержания указанных норм следует, что в отношении заселенных квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности (в частности, квартир, в отношении которых заключены договоры найма), обязанность по оплате коммунальных услуг лежит на нанимателях, в отношении незаселенных квартир - на собственнике этих квартир. При новом рассмотрении дела апелляционному суду необходимо учесть изложенное выше и произвести проверку законности и обоснованности решения суда первой инстанции с учетом полной и всесторонней оценки имеющихся в материалах дела доказательств. По результатам рассмотрения дела суду следует также распределить между сторонами понесенные истцом расходы по уплате государственной пошлины за подачу кассационной жалобы»⁸⁴.

Также к примеру, «Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда рассмотрела в открытом судебном заседании по докладу судьи гражданское дело по апелляционной жалобе представителя /___/ по доверенности, которым постановлено расторгнуть договор найма жилого помещения, установила, Истец обратился с иском к ответчику и с

⁸⁴ Судебное решение Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу истца – общества с ограниченной ответственностью "Диалог" на решение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 5 июня 2015 г. по делу № А58-454/2015 и постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 2 окт. 2015 г. [Электронный ресурс] // Гарант : информ.-правовое обеспечение. Электрон.дан. М., 2015. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

учетом уточнений просил признать договор найма жилого помещения недействительным в части определения срока действия договора; установить первоначальный срок действия договора с 01.08.2008 по 28.05.2011, как определено в доверенности от совладельца жилого помещения; признать недействительными пункты договора 4.4., 5.2, 8.3, 8.4; расторгнуть указанный договор найма жилого помещения; взыскать с ответчика задолженность по оплате жилого помещения в размере *****руб. В силу статьи 671 ГК РФ 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). В статье 678 ГК РФ предусмотрено, что наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя. Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи. Согласно статье 682 ГК РФ размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. В случае, если в соответствии с законом установлен максимальный размер платы за жилое помещение, плата, установленная в договоре, не должна превышать этот размер. Одностороннее изменение размера платы за жилое помещение не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором. Плата за жилое помещение должна вноситься нанимателем в сроки, предусмотренные договором найма жилого помещения. Если договором сроки не предусмотрены, плата должна вноситься нанимателем ежемесячно в порядке,

установленном Жилищным кодексом Российской Федерации»⁸⁵.

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

Прекращение договора социального найма должно осуществляться как внесудебном, так и в судебном порядке. В случае внесудебного порядка следует иметь в виду:

«1) по соглашению сторон, в этом варианте между нанимателем и наймодателем договор может быть расторгнут в любое время, при этом инициатором расторжения договорных отношений вправе быть любая сторона;

2) по инициативе нанимателя, если все члены семьи дают согласие;

3) в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое постоянное место жительства.

В судебном порядке основанием прекращения договора является наймодатель:

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

2) разрушение или порча жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает (например, поднанимателями, временными жильцами);

⁸⁵ Апелляционное определение Московского городского суда от 28 апр. 2015 г. № 33-11505/15 [Электронный ресурс] // Гарант : информ.-правовое обеспечение. Электрон.дан. М., 2015. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

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

4) использование жилого помещения не по назначению»⁸⁶.

Обязательства являются последствиями прекращения договора социального найма, а именно с момента заключения соглашения сторон о расторжении договора, если иное не предусмотрено указанным соглашением. В соответствии с частью 5 Жилищного кодекса РФ «договор социального найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживающего нанимателя».

Другие основания по прекращению договора являются в случае сноса дома, в котором находится жилое помещение, в случае переоборудования жилого помещения в нежилое, признания помещения непригодным для проживания и наступления правовых последствий части 2 статьи 57 Жилищного кодекса РФ, если жилое помещение не может быть сохранено в результате капитального ремонта⁸⁷. Также договор социального найма расторгается в случае обмена или замены жилого помещения.

Согласно статьи 64 Жилищного кодекса РФ, если меняется собственник жилого помещения (предмет договора), то договор остается неизменным. Кроме того, указанный договор сохраняется, когда право хозяйственного ведения или право оперативного управления на такое жилое помещение переходит к другому субъекту.

Вопросы, касающиеся выселения граждан из помещений, предоставленных по договорам социального найма, прописаны в статьях Жилищного кодекса РФ. Только в судебном порядке возможно прекращение договора социального найма, если основанием для выселения граждан является неправомерное поведение.

«Это может быть разрушение или повреждение жилого помещения, систематическое нарушение прав и законных интересов соседей,

⁸⁶ Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер.закон от: 29 дек. 2004 г. №188-ФЗ ...

⁸⁷ Там же.

использование жилья не по назначению, то есть совершены умышленно или по неосторожности и находиться в причинной связи с наступившими негативными последствиями»⁸⁸. Стоит отметить, что сначала наймода-тель предупреждает нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения, а именно разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения не устраняет эти нарушения, то виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке.

Согласно пункту 2 статьи 687 Гражданского кодекса РФ, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. Также суды руководствуются пунктом 2 статьи 687 Гражданского кодекса РФ, согласно которому наниматель должен устранить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги в течение одного года.

Нанимателю и членам его семьи после выселения в судебном порядке предоставляется жилое помещение в черте того же населенного пункта в домах государственного или муниципального жилищного фонда. По мнению, Бакировой Е.Ю. «размер предоставляемого жилого помещения должен соответствовать размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие - не менее 6 кв.м. жилой площади на одного человека. Также такое жилое помещение должно соответствовать критериям жилого помещения - быть предназначенным для проживания граждан, отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства»⁸⁹.

Жилищный кодекс РФ предусматривает в качестве основного вида выселения выселение с предоставлением другого жилого помещения. Гражданам, выселяемым из жилых помещений, одновременно

⁸⁸ Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] :федер. закон от: 29 дек. 2004 г. №188-ФЗ ...

⁸⁹ Бакирова Е. Ю. Возникновение права на жилое помещение у членов семьи нанимателя по договору социального найма // Гражданское право. 2010. № 4. С.31-34.

предоставляется другое благоустроенное жилое помещение, за исключением случаев, если:

- дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
- жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;
- жилое помещение признано непригодным для проживания;
- в результате проведения капитального ремонта или реконструкции

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

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Завершая исследование правового регулирования отношений по обеспечению граждан жилым помещением из государственного и муниципального фондов социального использования, хотелось бы отметить основные выводы, сделанные в процессе проведенного научного исследования. Результат проведенного анализа состоит в выводах о состоянии законодательства, других нормативно-правовых актов, практики, которые относятся к правовому статусу предоставления жилого помещения по договору социального найма для нуждающихся категорий граждан Российской Федерации.

Этапы реализации современного гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации устанавливаются и регулируются различными договорными формами пользования жилыми помещениями из фонда социального использования: и наиболее распространенным является, договор найма жилого помещения социального использования. Ведь, договор социального найма жилого помещения - это соглашение, по которому одна сторона - собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (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 ЖК РФ.

Наем жилого помещения регулируется главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, другими нормативными актами, относящимися к гражданскому и жилищному законодательству. При этом к договору социального найма применяются правила статей 674, 675, 678, 680, 681, пункты 1-3 статьи 685 Гражданского кодекса РФ. Другие положения Гражданского кодекса РФ применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное

не предусмотрено жилищным законодательством. Однако в настоящее время в ЖК РФ не предусмотрено право малоимущих, действительно является правом в действительности. Так в соответствии с законодательством, право граждан на жилище обеспечивается путем предоставлением органами государственной власти и органов местного самоуправления жилые помещения по договору социального найма, тем самым юридическая обязанность на органы власти не возлагается.

Введение в Жилищный кодекс РФ такого нового понятия «как наемный дом» повлекло, в свою очередь, необходимость внесения ряда дополнений в другие законодательные акты. Государственная программа «Обеспечение доступности жилья и улучшение качества жилищных условий населения Томской области», подпрограмма «Стимулирование развития жилищного строительства в Томской области» начала реализовываться с направления принятия ряда постановлений, которые в последующие года будут вводить поддержку разным слоям населения г. Томска. В Томской области после 2017 года жилье в наемных домах будет жилье принадлежащее государству. Программа будет распространяться только на тех жителей региона, которые нуждаются в жилье, а размер дохода семьи в сумме не превышает установленного в конкретном населенном пункте максимума (варьируется от 10 тысяч до 25 тысяч рублей) и не позволяет приобрести жилье, даже с учетом кредитов или займов, также стоимость принадлежащего заявителю имущества также не должна превышать максимума, установленного для его населенного пункта. Поэтому, решение о том, может ли человек воспользоваться арендным жильем, будут принимать органы местного самоуправления районов Города Томска.

Следовательно, можно говорить о том, что в настоящее время как на федеральном, так и на уровне субъектов Российской Федерации содержится ряд противоречий, что приводит к проблемам в правоприменительной практике, ведь существует огромное количество обращений граждан в суды.

В процессе исследования темы по осуществлению потребностей граждан, посредством предоставления жилья из фонда социального использования установлено, что доступность жилья самым непосредственным образом влияет на возможность граждан создать семью, вырастить здоровых детей. Именно эти показатели определяются, в первую очередь, наличием или отсутствием жилья, удовлетворяющего современным представлениям людей о комфортности.

Именно данные выводы подтверждает тему исследования о том, что формирование рынка социального жилья, как действенная мера по обеспечению социальных гарантий граждан требует реформирования на государственном и муниципальном уровнях.

Каждый гражданин РФ имеет право на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда, а именно в пользование. Одной из особенностей социального найма является то, что законодательством установлены особый порядок и условия предоставления жилого помещения по договору социального найма гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в соответствии с существующей очередью на улучшение жилищных условий, а также с учётом льгот по предоставлению жилых помещений.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс]: федер.закон от 30нояб. 1994 г. №51-ФЗ : (ред. от 6 авг. 2017 г.)// КонсультантПлюс:справ.правовая система.– Версия Проф.– Электрон.дан.–М., 2017.– Доступ из локальной сети Науч.б-киТом.гос.ун-та.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер.закон от 29 дек. 2004 г. №188–ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм.и доп. от 10 авг.2017 г.)// КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2017. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

3. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 июля 2014 г. № 217–ФЗ : (ред. от 3 июля 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2017. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

4. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации[Электронный ресурс] : федер. закон от 29 июня 2015 г. №176–ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2017. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

5. О долевом участии в строительстве объектов недвижимости[Электронный ресурс] : федер. закон от 30 дек.2004 г. № 214–ФЗ: (ред. от 29 июля 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2017. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

6. О жилищных накопительных кооперативах [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 дек.2004 г. № 215–ФЗ : (ред. от 3 июля 2016 г.) // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2016. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

7. Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 дек.2004 г. № 210–ФЗ: (ред. от 26 июля 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2017. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

8. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 июля 2014 г. № 255–ФЗ : (ред. от 3 июля 2016 г.) // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2016. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

9. Об основах федеральной жилищной политики [Электронный ресурс] : закон Рос. Федерации от 24 дек. 1992 г. № 4218–1 // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2017. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

10. О порядке ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма [Электронный ресурс] : закон Томской области от 8 июня 2005 г. № 91–ОЗ : (ред. от 6 марта 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2017. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

11. Собрание узаконений и распоряжений правительства за 1920 г. [Электронный ресурс]. : сб. материалов и документов / Управление делами Совнаркома СССР. – М., 1943. – Электрон.версия печат. публ. – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 12.05.2017).

12. О коммунальных отделах исполнительных комитетов [Электронный ресурс]: Декрет СНК от 8 апр. 1920 г. // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2017. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

13. О мерах правильного распределения жилищ среди трудящегося населения [Электронный ресурс]: Декрет СНК от 25 мая 1920 г. // Библиотека нормативно–правовых актов Союза Советских Социалистических Республик. – Электрон.дан. – [Б. м.], 2011-2017. –URL: http://www.libussr.ru/doc_ussr/ussr_660.htm (дата обращения: 04.04.2017)/

14. Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 15 апр. 2014 г. № 323 // Гарант : информ.-правовое обеспечение. – Электрон.дан. – М., 2014. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

15. О федеральной целевой программе "Жилище" на 2015 – 2020 годы [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 17 дек. 2010 г. № 1050 : (с изм. от 10 февр. 2017 г.) // Гарант : информ.-правовое обеспечение. – Электрон.дан. – М., 2017. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

16. Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 16 июня 2006 г. № 378 // Гарант : информ.-правовое обеспечение. – Электрон.дан. – М., 2006. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

17. Об утверждении Правил пользования жилым помещением [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 21 янв. 2006 г. № 25 // Гарант : информ.-правовое обеспечение. – Электрон.дан. – М., 2006. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

18. Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 21 мая 2005 г. № 315 // Гарант : информ.-правовое обеспечение. – Электрон.дан. – М., 2005. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

19. О федеральной целевой программе "Жилище" на 2002 – 2010 годы[Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 17 сент. 2001 г. № 675 // Гарант : информ.-правовое обеспечение. – Электрон.дан. – М., 2001. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

20. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12 нояб. 2015 г. № Ф10–3932)15 по делу № А36–6003/2014 [Электронный ресурс]// Гарант : информ.-правовое обеспечение. – Электрон.дан. – М., 2015. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

21. О Государственной целевой программе "Жилище"[Электронный ресурс] : постановление Совета Министров – Правительства Рос. Федерации от 20 июня 1993 г. № 595 // Кодекс: электронный правовой и нормативно-технической документации. – Электрон.дан. – [Б. м.], 2017. –URL: <http://docs.cntd.ru/document/9028004> (дата обращения: 15.06.2017).

22. О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах [Электронный ресурс] : постановление ЦИК и СНК СССР от 17 окт. 1937 г. // Кодекс: электронный правовой и нормативно-технической документации. – Электрон.дан. – [Б. м.], 2017. –URL: <http://docs.cntd.ru/document/901829880> (дата обращения: 12.03.2017).

23. О Концепции долгосрочного социально–экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года [Электронный ресурс] : (вместе с "Концепцией долгосрочного социально–экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года"): распоряжение Правительства Рос. Федерации от 17нояб.2008 г.№ 1662–р : (ред. от 10 февр.2017 г.)// КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. –

Электрон.дан. – М., 2017. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

24. Президиум Челябинского областного суда рассмотрел в заседании гражданское дело по надзорной жалобе гр. /___/ на решение мирового судьи судебного участка № 6 Ленинского района г.Челябинска от 23 мая 2005 г. [Электронный ресурс] //Гарант : информ.-правовое обеспечение. – Электрон.дан. – М., 2005. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

25. Апелляционное определение Московского городского суда от 28 апр. 2015 г. № 33-11505/15 [Электронный ресурс] // Гарант : информ.-правовое обеспечение. – Электрон.дан. – М., 2015. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

26. Судебное решение Арбитражного суда Восточно–Сибирского округа рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу истца – общества с ограниченной ответственностью "Диалог" на решение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 5 июня 2015 г. по делу № А58–454/2015 и постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 2 окт. 2015 г. [Электронный ресурс]// Гарант : информ.-правовое обеспечение. – Электрон.дан. – М., 2015. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

27. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Рос. Федерации от 8 сент. 2015 г. № 5-КГ15-101 [Электронный ресурс] // Кодексы и Законы РФ: правовая навигационная система. – Электрон.дан. – [Б. м.], 2015. – URL: <http://www.zakonrf.info/suddoc/cd81b677316a667b83c85b252c8002c4/> (дата обращения: 10.08.2017).

28. Об установлении учетной нормы и нормы предоставления жилого помещения по договору социального найма : решение Думы Города Томска от 2 февр. 2016 г. № 136 // Сб. официальных материалов муниципального образования "Город Томск". – 2016. – № 5.

29. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Электрон.дан. – [Б. м.], 1997-2017. – URL: <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 01.06.2017).

30. По иску Любимова Игоря Григорьевича к администрации Кировского района Города Томска, Коржову Александру Геннадьевичу о признании права пользования жилым помещением // Администрация Кировского района города Томска. Юрид. отдел. – 2016. – Д. 2-2126/2016–М–2525/2016.

31. По иску Бейнарис Ирины Васильевны к администрации Кировского района Города Томска о признании нанимателем жилого помещения // Администрация Кировского района города Томска. Юрид. отдел. – 2016. – Д. 2–3122/2016–М–4011/2016.

32. По иску Абдуловой Латыфы Хасановны к администрации Кировского района Города Томска о признании членом семьи нанимателя и признании нанимателем на условиях договора социального найма // Администрация Кировского района города Томска. Юрид. отдел. – 2017. – Д. 2–285/2017–М–85/2017.

33. По иску администрации Города Томска к Агафоновой Розе Васильевне, Агафонову Александру Владимировичу о выселении из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения // Администрация Кировского района города Томска. Юрид. отдел. – 2017. – Д. 2–823/2017–М– 651/2017.

34. Бакирова Е.Ю. Возникновение права на жилое помещение у членов семьи нанимателя по договору социального найма // Гражданское право.– 2010. – №4. – С.31–34.

35. Баратова М.А. Становление жилищного права в России //Право.– 2013. –№ 4 . –С. 28–42.

36. Батычко В.Т. Жилищное право / В. Т. Батычко. – Таганрог:Изд-во ТТИ ЮФУ, 2009. – 150 с.

37. Городова О.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / О. А. Городова. – М.: Проспект, 2011. – 464с.
38. Ерошкин А.К. Проблемы управления муниципальной собственностью в Российской Федерации // Молодой ученый. – 2015. – №9. – С. 603–606.
39. Иваницкая И.И. Оценка развития рынка жилья в современной России // Вестн. Науч.-исследовательского центра корпоративного права, управления и венчурного инвестирования Сыктывкар. гос. ун-та. Корпоративное управление и инновационное развитие экономики. – 2008. – №3. – С. 53–63.
40. Касаткина Ю.О. Понятие и сущность договора найма жилого помещения в российском гражданском праве // Законодательство. – 2006. – №4. – С. 43.
41. Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации: учебник / И. Л. Корнеева. – М.:Юрайт, 2011. – 457 с.
42. Кудашкин А.В. Влияние новелл жилищного законодательства на жилищно–правовые институты военного права // Право в вооруженных силах. – 2014. – № 9 (207). – С. 37–48.
43. Кузьмина И. Понятие жилого помещения // Рос.юстиция. – 2001. – № 9. – С. 31.
44. Миникеева Л.О. Этапы становления государственной жилищной политики в контексте реализации социальных задач государстве в сфере обеспечения граждан России доступным и комфортным жильем // Проблемы современной экономики. – 2016. – №2. – С. 88–91.
45. Литовкин В.Н. Жилищное законодательство: вчера, сегодня, завтра // Жилищное право. – 2010. – №6. – С. 74–75
46. Миронов В.П. Основания предоставления гражданам жилья по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и правовое регулирование их выселения / В. П. Миронов, Л.В. Масленникова // Молодой ученый. – 2017. – № 3. – С. 453– 455.

47. Полиди Т.Д. Подготовка методологической базы для реализации проектов по строительству наемных домов в российских городах [Электронный ресурс] // Институт экономики города. – Электрон.дан. – [Б. м, б. г.]. – URL: <http://www.urbanecomomics.ru/research/analytics/podgotovka-metodologicheskoy-bazy-dlya-realizacii-proektov-po-stroitelstvu> (дата обращения: 07.06.2017).
48. Социальное жилье – стратегическое направление развития строительства в регионах России / Л.Г.Селютин [и др.] //Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2016. –№6–1. – С. 142–144.
49. Суханов Е. А. Стенограмма вводной лекции для слушателей Российской школа частного права от 4 окт. 2010 г. [Электронный ресурс].– Электрон.версия печат. публ. – URL: <http://www.schoolprivlaw.ru/arhiv> (дата обращения: 04.04.2017).
50. Толстой Ю.К. Жилищное право : учеб.пособие / Ю. К. Толстой. – М. :Пост-Фактум, 1996. – 128 с.
51. Федоровская Т.С. Наёмный дом: особенности создания и правового режима / Т. С. Федоровская, С. Э. Маслей // Вестн. Омского ун-та. Сер. Право.– 2015. – №3. – С. 97.
52. Цыбуленко З.И. Особенности договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования // Вестн. Саратов.гос.юрид. академии. –2016. – №1 (108). – С.81–88.
53. Шешко Г.Ф. Жилищное право / Г. Ф. Шешко. – М. :Эксмо, 2010. – 302 с.
54. Юрченко Е.В. Понятие и правовая природа договора социального найма жилого помещения // Рос.судья. – 2005. – № 9. – С. 21.
55. Ягунова Е.Е. Наемный дом как единый недвижимый комплекс // Гражданское право. – 2016. – №5.– С. 189-191.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315 "Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения"

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

1. Утвердить прилагаемый Типовой договор социального найма жилого помещения;
2. Установить, что договоры социального найма жилого помещения, заключенные до вступления в силу настоящего постановления, переоформлению не подлежат.

3. Признать утратившими силу:

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

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

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

Председатель Правительства
Российской Федерации

М. Фрадков

Москва
21 мая 2005 г.
N 315

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Типовой договор социального найма жилого помещения
(утв. постановлением Правительства Российской Федерации
от 21 мая 2005 г. N 315)N _____

_____ " ____ " _____ 200_ г.
(наименование муниципального образования) (дата, месяц, год)

_____ (наименование уполномоченного органа государственной власти Российской Федерации, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления либо иного уполномоченного собственником лица)
действующий от имени собственника жилого помещения

_____ (указать собственника: Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование)

на _____ основании

_____ (наименование уполномочивающего документа)

от " _____ " _____ г. N _____,
именуемый в дальнейшем Наймода́тель, с одной стороны, и
гражданин(ка)

_____,
(фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем Нанима́тель, с другой стороны, на основании
решения

о предоставлении жилого помещения от " _____ " _____ 200
____ г.

N _____ заключили настоящий договор о нижеследующем.

I. Предмет договора

1. Наймода́тель передает Нанима́телю и членам его семьи в
бессрочное

владение и пользование изолированное жилое помещение,
находящееся в

Продолжение Приложения Б

(государственной, муниципальной - нужное указать)

собственности, состоящее из _____ комнат(ы) в _____ квартире
(доме)

общей площадью _____ кв. метров, в том числе жилой _____ кв.
метров,

по адресу: _____ дом N _____, корпус N
_____,

квартира N _____, для проживания в нем, а также
обеспечивает

предоставление за плату коммунальных услуг:

_____.

(электроснабжение, газоснабжение, в том числе газ в баллонах,
холодное

водоснабжение, водоотведение (канализация), горячее водоснабжение
и теплоснабжение (отопление), в том числе приобретение и доставка
твердого топлива при наличии печного отопления, - нужное указать)

2. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его
технического состояния, а также санитарно-технического и
иного

оборудования, находящегося в нем, указана в техническом паспорте
жилого

помещения.

3. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются
следующие

члены семьи:

1) _____

_____;

(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)

2) _____

_____;

(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)

3) _____

_____.

(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)

II. Обязанности сторон

4. Наниматель обязан:

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

б) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;

в) использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

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

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

е) производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения.

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

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

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

Продолжение Приложения Б

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

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

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

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

л) допускать в заранее согласованное сторонами настоящего договора время в занимаемое жилое помещение работников Наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;

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

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

5. Наймодатель обязан:

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

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

в) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

Продолжение Приложения Б

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

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

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

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

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

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

з) контролировать качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

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

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

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

м) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

III. Права сторон

6. Наниматель вправе:

а) пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;

б) вселить в установленном законодательством Российской Федерации порядке в занимаемое жилое помещение иных лиц, разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов, сдавать жилое помещение в поднаем, осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения.

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

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

г) требовать от Наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления предусмотренных настоящим договором коммунальных услуг надлежащего качества;

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

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

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

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

8. Наймодатель вправе:

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

б) требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное сторонами настоящего договора время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;

в) запретить вселение в занимаемое Нанимателем жилое помещение граждан в качестве проживающих совместно с ним членов семьи в случае, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на 1 члена семьи станет меньше учетной нормы.

Окончание Приложения Б

IV. Порядок изменения, расторжения и прекращения договора

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

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

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

- а) использование Нанимателем жилого помещения не по назначению;
- б) разрушение или повреждение жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- в) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- г) невнесение Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев.

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

V. Прочие условия

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

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

Наймодатель _____ Наниматель _____
(подпись) (подпись)

М.П.

ВЫПИСКА
из отчёта о проверке в системе «Антиплагиат»
выпускной квалификационной работы
студентки ОДП ЮИ ТГУ
Соболевой Ксении Владимировны
на тему
«Правовое регулирование отношений по обеспечению граждан жилым помещением из государственного и муниципального фондов социального страхования»

Дата проверки: 22.09.2017

Модули поиска: Диссертации и авторефераты РГБ, Цитирования, Научные статьи Elibrary, Интернет (Антиплагиат), Модуль поиска ЭБС "Лань", Университетская библиотека онлайн, Модуль поиска ЭБС "Айбукс", Модуль поиска ЭБС БиблиоРоссика, Кольцо вузов

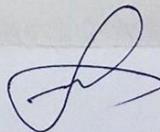
Оригинальные блоки: 28,61%

Заимствованные блоки: 47,24%

Заимствование из «белых» источников (цитирование): 24,15%

Итоговая оценка оригинальности: 52,76%

Ответственный за проверку,
ст. преп. каф. криминалистики ЮИ ТГУ



И.В. Иванов