

**МИНИСТЕРСТВО ВНУТРЕННИХ ДЕЛ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
КАЗАНСКИЙ ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ**

**ЖИЛИЩНЫЕ
ПРАВООТНОШЕНИЯ**

Учебно-методическое пособие

Составители
Л.К. Фазлиева
С.С. Курникова

**Казань
2017**

ББК 67.304.1
Ж 72

Одобрено редакционно-издательским советом КЮИ МВД России

Рецензенты

Кандидат юридических наук, доцент О.С. Грачева
(Нижегородская академия МВД России)

И.Ф. Галяутдинов
(правовой отдел МВД по Республике Татарстан)

Ж 72 **Жилищные правоотношения:** учебно-методическое пособие /
сост. Л.К. Фазлиева, С.С. Курникова. – Казань: КЮИ МВД России,
2017. – 88 с.

В учебно-методическом пособии рассматриваются проблемы обеспечения граждан жилыми помещениями для постоянного проживания, роль государственных и муниципальных органов в обеспечении реализации конституционного права граждан на жилище. Представлен методический материал (вопросы, тестовые задания, схемы) для самостоятельной подготовки обучающихся, а также рекомендации для организации занятий.

Адресовано преподавателям, курсантам и слушателям образовательных организаций системы МВД России, сотрудников органов внутренних дел Российской Федерации.

ISBN 978-5-906977-33-5

ББК 67.304.1

© КЮИ МВД России, 2017
© Фазлиева Л.К., Курникова С.С., 2017

Оглавление

Введение.....	4
1. Методические рекомендации к теме «Жилищные правоотношения».....	6
2. Лекция «Жилищные правоотношения».....	9
3. Схемы к теме «Жилищные правоотношения».....	58
4. Практические задания к теме «Жилищные правоотношения».....	74
5. Сравнительная таблица гражданско-правового и жи- лищно-правового статуса собственника и социального нанимателя.....	81
Список литературы.....	79

Введение

Проблема обеспечения граждан жилыми помещениями для постоянного проживания, особая роль государственных и муниципальных органов в обеспечении реализации конституционного права граждан на жилище закономерно привели к внедрению в оборот юридической науки категории «жилищный договор» как самостоятельного типа соглашения между собственником или иным титульным владельцем жилого помещения и физическим лицом о проживании в предоставленном жилом помещении.

Система жилищных договоров направлена на закрепление гарантий реализации права граждан на постоянное проживание в жилом помещении.

Правовая природа договора найма жилых помещений не может, на первый взгляд, быть определена однозначно. Содержание норм жилищного законодательства о договоре социального найма не дает оснований однозначно установить в нем частноправовые начала, поскольку текст Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ) буквально пронизан императивными нормами, которые влияют и на содержание условий договора социального найма. Типичным примером такого императивного регулирования является детальная регламентация с помощью императивных норм, содержащихся в ЖК РФ, договора социального найма без каких-либо оговорок о свободном усмотрении сторон.

Анализ действующего законодательства показывает, что никакого права на проживание, отличного от права пользования жилым помещением, в действительности не имеется. Само проживание предполагает использование жилья как особого блага в целях проживания в нем. Терминологическая замена не привносит ничего нового в существо разногласий, с которыми пытается бороться автор, доказывая свое мнение.

Цель изучения темы: раскрытие важнейших понятий жилищного права и основных тенденций развития правового регулирования жилищных отношений в современных условиях.

Основные задачи:

- теоретико-познавательная задача: изучение терминологии основных понятий и структуры жилищных правоотношений;
- учебно-методическая задача: формирование определенных знаний о жилищных правоотношениях и их месте в системе подготовки специалистов дознания в органах внутренних дел;
- практическая задача: привить навыки и умения правильного ориентирования в действующем гражданском и жилищном законодательстве; выработка уважения к закону и умения организовать его исполнение в практической деятельности.

В основе содержания учебно-методического пособия «Жилищные правоотношения» материалы современных учебников и учебных пособий по гражданскому праву¹, монографий и научных статей по гражданскому праву², в том числе имеющихся в электронных библиотечных системах, информационно-справочных системах «КонсультантПлюс», «Гарант».

Содержание учебника соответствует требованиям действующих Государственных образовательных стандартов высшего образования по специальностям: 40.05.02 Правоохранительная деятельность, 40.05.01 Правовое обеспечение национальной безопасности.

В настоящем учебнике на основе анализа действующего законодательства, материалов правоприменительной практики и научной литературы в доступной форме излагаются основные вопросы жилищных правоотношений.

¹ Гражданское право: учебник / В.В. Байбак и др.; под ред. Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 2014. 784 с.; Гражданское право: учебник: в 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др.; под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2016. Т. 1. 511 с.; Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева и др.; под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2016. Т. 2. 528 с.; Гражданское право в вопросах и ответах: учебное пособие / С.С. Алексеев и др. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2014; Зенин В.П. Гражданское право: учебник. М.: Статут, 2014; Гражданское право. Часть 1 [Электронный ресурс]: учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению «Юриспруденция» / А.В. Барков [и др.]. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. 543 с.; Гражданское право. Часть 1. Том 2 [Электронный ресурс]: учебник / А.П. Анисимов [и др.]. М., Волгоград: Зерцало-М, Волгоградский гуманитарный институт, 2015. 367 с.; Гражданское право. Часть 2 : учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению «Юриспруденция» / А.В. Барков [и др.]. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. 751 с.; Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая: учебно-практический комментарий / Е.Н. Абрамова и др. М.: Проспект, 2016; Курникова С.С., Фазлиева Л.К. Практикум по гражданскому праву [Текст]: практикум. Казань : КЮИ МВД России, 2015. 92 с.; Курникова С.С., Фазлиева Л.К. Практикум по гражданскому праву : практикум. Казань : КЮИ МВД России, 2015. 92 с. и др.

² Рассолова Т.М. Гражданское право : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 - Юриспруденция; Степин А.Б. Актуальные вопросы защиты частного права // Современное право. 2017. № 6. С. 35-38.

1. Методические рекомендации к теме «Жилищные правоотношения»

№	Структура лекции	Время	Учебно-методические указания по содержанию лекции	Дидактические приемы
1	<p>Подготовительная часть</p> <p>1. Подготовительная часть до проведения лекции: раздача материала курсантам и объяснение специфики.</p> <p>2. Подготовительная часть лекции: проверка личного состава, объявление темы, цели и задач лекции.</p>	5 мин	<p>Обучаемые должны изучить материал и подготовить свои вопросы к преподавателю по теме лекционного занятия.</p> <p>Начальный этап лекционного занятия – оглашение основной темы лекции с краткой аннотацией предлагаемых для изучения вопросов.</p> <p>Преподаватель должен сообщить о примерном плане проведения лекции и предполагаемом распределении бюджета времени. Так как занятие является продолжением предыдущей лекции, необходимо кратко сформулировать полученные ранее результаты, необходимые для понимания и усвоения изучаемых вопросов</p>	<p>На лекции используется <i>метод междисциплинарной связи предметов</i>. В частности, указывается связь с теорией правоотношений, которые изучаются в теории государства и права.</p> <p>При изложении вопроса о жилищном законодательстве используется <i>метод анализа</i>, который позволяет выявить взаимосвязь трех уровней нормативного правового регулирования.</p> <p>При анализе классификации нормативных актов используется <i>метод приема обращения внимания</i>.</p> <p>При объявлении темы, цели и задач лекции, записи наиболее важных понятий используется <i>метод демонстрации слайда, метод записи лекции</i></p>
2	<p>Основная часть:</p> <p>Вопрос 1. Понятие и структура жилищных правоотношений. Жилищное законодательство.</p>	20 мин	<p>В рамках первого вопроса следует раскрыть структуру жилищного законодательства, дать характеристику жилищным правоотношениям, подробно рассмотреть базовые законодательные акты в области жилищного законодательства</p>	<p><i>Метод приема обращения внимания к современной науке</i>, а также для демонстрации практической значимости материала использовать анализ наиболее типичной и значимой судебной практикой</p>

<p>Вопросы курсантов, ответы преподавателя, свободный обмен мнениями</p>			
<p>Вопрос 2. Договор социального найма. Вопросы курсантов, ответы преподавателя, свободный обмен мнениями</p>	<p>20 мин</p>	<p>При изложении второго вопроса необходимо исследовать порядок и очередность предоставления жилья, возникновение права на жилые помещения, основания признания граждан нуждающимися в получении жилья, обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, требования, предъявляемые к предоставляемому жилому помещению, норму площади жилья.</p> <p>Стоит подробно рассмотреть вопрос выселения гражданина из жилого помещения.</p> <p>Целесообразно осветить правовое положение членов семьи нанимателя жилого помещения</p>	<p><i>Метод актуализации практического применения излагаемого материала на примере защиты прав граждан от проникновения в жилище сотрудниками внутренних дел</i></p>
<p>Вопрос 3. Договор специализированного найма. Вопросы курсантов, ответы преподавателя, свободный обмен мнениями</p>	<p>20 мин</p>	<p>Необходимо уделить значительное внимание договору специализированного найма жилых помещений (предмет, стороны, форма, срок).</p> <p>На основании действующего законодательства – раскрыть права и обязанности сторон, основания изменения и прекращения договора специализированного найма.</p>	<p><i>Метод сравнительного правоведения, на примере жилищного законодательства Франции.</i></p> <p><i>Метод вопросов и ответов</i></p>
<p>Вопрос 4. Договор коммерческого найма.</p>	<p>20 мин</p>	<p>Рассматривая договор коммерческого найма, необходимо дать его характеристику: понятие, сто-</p>	<p><i>Метод обозначения проблемы и приглашения курсантов к вариантам ее разрешения</i></p>

	Вопросы курсантов, ответы преподавателя, свободный обмен мнениями		<p>роны, предмет, содержание. Обратить внимание на форму и срок в договоре коммерческого найма.</p> <p>Подводя итог исследованию договора найма, нужно изучить соотношение договора коммерческого найма и социального найма, определить, в чем их сходство и различие.</p>	
3	Заключительная часть	5 мин	<p>В заключительной части лекции проводят обобщение наиболее важных и существенных вопросов, делаются выводы и формулируются задачи для самостоятельной работы слушателей.</p> <p>Оставшееся время используют для ответов на вопросы, задаваемые курсантами, и по возможности для дискуссии о содержании лекции.</p>	

2. Лекция «Жилищные правоотношения»

Вопросы:

1. Понятие и структура жилищных правоотношений.
2. Договор социального найма.
3. Договор специализированного найма.
4. Договор коммерческого найма.

Вопрос 1. Понятие и структура жилищных правоотношений

В жилищных законах не определено понятие «жилищные отношения». Под жилищными правоотношениями обычно понимались лишь гражданско-правовые отношения по пользованию гражданами жилыми помещениями, и эти отношения регулировались гражданским законодательством. После кодификации жилищного законодательства это понятие стало рассматриваться более широко, как общее, собирательное, охватывающее все виды жилищных отношений.

Объектами жилищных прав являются жилые помещения.

Часть 2 ст. 15 ЖК РФ содержит норму-дефиницию, определяющую юридическое содержание понятия «жилое помещение»: жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Требования:

1) Помещение может признаваться жилым помещением (объектом жилищных и гражданских прав) только при условии, что оно является изолированным.

Это означает, что нельзя признавать отдельным жилым помещением часть комнаты или, например, комнату, которая используется другими гражданами для прохода в свои жилые помещения, если доступ (проход) в них невозможен без использования данной комнаты. Таким помещением может быть коридор, которым все пользуются для прохода в свои жилые помещения, и потому его нельзя признать изолированным. Следовательно, он не может быть отнесен к жилым помещениям.

Таким образом, условие об изолированности жилого помещения означает, что в данное помещение существует отдельный вход и оно не используется другими жильцами дома для прохода в свои жилые помещения.

Аналогичную правовую позицию можно найти и в постановлении Конституционного Суда РФ от 13 марта 2008 г. № 5-П. Предметом рассмотрения в суде был как раз вопрос о возможности признания части жилой комнаты самостоятельным жилым помещением. Вопрос о возможности признания всей комнаты жилым помещением в каждом конкретном случае решается исходя из планировки такого жилого помещения. В основном подобный вопрос возникает, когда несколько собственников одного жилого помещения делят его и тем самым пытаются выделить свое собственное жилье. Такие ситуации возникают при разводе супругов или наследовании жилых помещений. При недостижении согласия между собственниками их спор разрешается в судебном порядке.

2) Пригодность помещения для постоянного проживания граждан определяется соответствием помещения требованиям, которые установлены санитарными и техническими правилами и нормами, а также иными требованиями законодательства.

Технические правила и нормы устанавливаются в соответствии с ФЗ от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании». Здесь важную роль играют технические регламенты и национальные стандарты.

Законодательство Российской Федерации о техническом регулировании состоит из указанного Федерального закона, принимаемых в соответствии с ним федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации. Например, постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу (Госстроя России) от 27.09.2003 № 170 были утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.

Установление санитарных правил и норм регулируется положениями специального законодательства, в частности ФЗ от 30.03.1999

№ 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

В соответствии с этим Федеральным законом принимаются государственные санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (называемые также санитарными правилами) - нормативные правовые акты, устанавливающие санитарно-эпидемиологические требования (в том числе критерии безопасности и (или) безвредности факторов среды обитания для человека, гигиенические и иные нормативы), несоблюдение которых создает угрозу жизни или здоровью человека, а также угрозу возникновения и распространения заболеваний.

Постановлением Правительства РФ от 24.07.2000 № 554 было утверждено Положение о санитарно-эпидемиологическом нормировании.

С 15.08.2010 г. применяются СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 № 64 «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10».

3) Жилое помещение является недвижимым имуществом.

В соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Поэтому нельзя признать жилым помещением те объекты, которые не связаны прочно с землей. Это относится к переносным щитовым домикам, палаткам и т.д.

Право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных ГК РФ, ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и ЖК РФ.

4) Помещение должно быть признано жилым.

Оно должно быть жилым, т.е. функционально предназначенным для круглогодичного проживания граждан. Это означает, что жилой

дом, в котором находится жилое помещение, должен быть капитальным строением. Всевозможные временки, вагончики к таким строениям не относятся и в состав жилищного фонда не включаются. В подобных помещениях могут проживать граждане, но с ними должен заключаться договор аренды (имущественного найма). Предметом жилищных правоотношений не могут быть подсобные помещения (кухни, коридоры и т.п.).

В настоящее время порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, установлены в Положении о признании помещения жилым помещением. Порядок признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции утвержден Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.

Признание помещения жилым помещением осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях, на основании оценки соответствия данного помещения установленным в указанном выше Положении требованиям.

Требования, которым должно отвечать жилое помещение, установлены в разделе II, а порядок признания помещения жилым - в разделе IV Положения.

Действие указанного Положения распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения (независимо от формы собственности, расположенные на территории Российской Федерации). При этом действие Положения не распространяется на жилые помещения, расположенные в объектах капитального строительства, ввод в эксплуатацию которых и постановка на государственный учет не осуществлены в соответствии с ГК РФ.

В соответствии с ч. 4 ст. 15 ЖК РФ жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

Не могут быть использованы в качестве жилых помещения:

- если в них выявлены вредные факторы среды не позволяющие обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан;

- расположенные в домах, имеющих деформации фундаментов, стен, несущих конструкций;

- расположенных на территориях, на которых превышены показатели санитарно-эпидемиологической безопасности в части физических факторов;

- расположенные в опасных зонах схода оползней, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами;

- расположенные в зоне вероятных разрушений при техногенных авариях;

- расположенные на территориях, прилегающих к воздушной линии электропередачи переменного тока и другим объектам, создающим на высоте 1,8 м от поверхности земли напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц более 1 кВ/м и индукцию магнитного поля промышленной частоты 50 Гц более 50 мкТл;

- расположенные в многоквартирных домах, получивших повреждения в результате взрывов, аварий, пожаров, землетрясений, неравномерной просадки грунтов, а также в результате других сложных геологических явлений;

- комнаты, окна которых выходят на магистрали, при уровне шума выше предельно допустимой нормы, указанной в п. 26 Положения, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно снизить уровень шума до допустимого значения.

5) Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

В приведенном правиле ст. 17 ЖК РФ воспроизведена норма п. 2 ст. 288 ГК РФ, устанавливающая назначение жилых помещений: они предназначены для проживания граждан. В отличие от ЖК 1983 г. (ст. 7), Кодекс в данном случае не делает акцент на том, что жилые помещения предназначены для постоянного проживания граждан. Это вполне логично, поскольку проживать в жилом помещении граждане могут как постоянно, так и временно, обладая конституционным правом на свободу передвижения.

Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных осно-

ваниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Например, в соответствии с п. 6 и 7 ст. 21 ФЗ от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» адвокат вправе использовать для размещения адвокатского кабинета жилые помещения, принадлежащие ему либо членам его семьи на праве собственности, с согласия последних. Жилые помещения, занимаемые адвокатом и членами его семьи по договору найма, могут использоваться адвокатом для размещения адвокатского кабинета с согласия наймодателя и всех совершеннолетних лиц, проживающих совместно с адвокатом.

Непосредственно по месту жительства могут работать предприниматели, труд которых связан преимущественно с интеллектуальной деятельностью - сбором и анализом информации, созданием научных и литературных произведений, подготовкой произведений к опубликованию, программированием, бухгалтерским учетом и аудитом, репетиторством и т.п., а также частные нотариусы.

ЖК РФ не допускает размещение в жилых помещениях промышленных производств (подобная норма в несколько иной редакции содержалась в ч. 2 ст. 7 ЖК 1983 г., затем соответствующий запрет был установлен в п. 3 ст. 88 ГК РФ). На практике данный запрет нередко толковался расширительно и распространялся также на иные виды предпринимательской и профессиональной деятельности.

Некоторые юристы справедливо обращают внимание на то, что ЖК РФ не раскрывает понятие «промышленное производство» в целях жилищного законодательства. В иных законодательных актах также нет определений данного понятия. В связи с этим на практике могут возникнуть сложности при решении вопросов об отнесении какого-либо вида деятельности к промышленному производству. Поэтому мы предлагаем установить в ст. 17 ЖК РФ (путем внесения в нее изменения) основные признаки промышленного производства в целях жилищного законодательства.

Часть 5 ст. 15 ЖК РФ содержит юридические критерии определения общей площади жилого помещения. Общая площадь жилого

помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Виды жилых помещений определены в ст. 16 ЖК РФ. Часть 1 этой статьи содержит исчерпывающий перечень видов жилых помещений, который не подлежит расширительному толкованию.

К жилым помещениям относятся:

- жилой дом, часть жилого дома;
- квартира, часть квартиры;
- комната.

Следовательно, жилищные права и обязанности могут возникать только по поводу объектов, прямо названных в рассматриваемой норме. В связи с этим, например, часть комнаты не может рассматриваться в качестве самостоятельного объекта жилищных отношений.

Части 2, 3 и 4 ст. 16 ЖК РФ состоят из норм-дефиниций, определяющих юридическое содержание понятий «жилой дом», «квартира», «комната» (в жилом доме или квартире).

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Следует обратить внимание на то, что комната может являться самостоятельным объектом жилищных и гражданско-правовых отно-

шений только в том случае, если она является изолированной, так как в иных случаях комната не будет соответствовать требованиям ч. 2 ст. 15 ЖК РФ.

Как видно, законодатель не отнес к жилым помещениям часть комнаты. Однако если в установленном законом порядке будет проведено переустройство или перепланировка комнаты и она будет разделена на две, три изолированных комнаты, то они в последующем могут быть признаны самостоятельными жилыми помещениями. Жилым помещением может одновременно являться весь дом в целом, составляющие его квартиры, комнаты. Отдельным жилым помещением может быть квартира. Если в будущем, например, в результате развода супругов, потребуется разделить данную квартиру, то при условии соответствия техническим, санитарным и иным требованиям отдельные составляющие ее комнаты могут быть признаны жилыми помещениями после того, как суд определит в своем решении вопросы собственности бывших супругов относительно квартиры и определит порядок пользования комнатами в квартире. При этом такая квартира перестанет являться самостоятельным объектом собственности, самостоятельным жилым помещением. В результате образуется два самостоятельных жилых помещения и места общего пользования (коридоры, кухня, санузел). Данные споры разрешаются в основном в судебном порядке, хотя стороны конфликта могут и самостоятельно без разрешения дела судом «договориться» об использовании жилого помещения и закреплении в собственности каждого определенных комнат квартиры. Подобное соглашение заверяют нотариально, и даже если в будущем одна из сторон подобного соглашения откажется от исполнения ранее принятых договоренностей, то отменить его не сможет даже суд.

Субъекты правоотношений - это лица, участвующие в этих правоотношениях. Субъекты жилищных отношений - граждане, юридические лица, Российская Федерация и ее субъекты, муниципальные образования (ст. 4 ЖК РФ).

Положения Жилищного кодекса применяются к жилищным отношениям, в которых участвуют иностранные граждане, лица без

гражданства, иностранные юридические лица, если иное не установлено Жилищным кодексом или другим федеральным законом.

Круг субъектов жилищных правоотношений довольно широк и разнообразен:

-это стороны жилищного обязательства, пользователи жилых помещений, не совпадающие со сторонами обязательства;

-лица, имеющие самостоятельное право пользоваться жилыми помещениями;

- лица, чьи права носят зависимый, производный характер.

В ст. 10 ЖК РФ по-новому определил основания возникновения жилищных прав и обязанностей.

Жилищные права и обязанности возникают:

1) из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;

2) из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;

3) из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;

4) в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;

5) из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;

6) вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

Таким образом, жилищные права и обязанности могут быть предусмотрены как самим Кодексом, так и другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами. Речь идет обо всех нормативных правовых актах, образующих систему жилищного законодательства.

Вопрос 2. Договор социального найма

Договор социального найма заключается на основании административно-правового решения о предоставлении жилья из жилищного фонда социального использования (ч. 1 ст. 63 ЖК). Он может быть заключен только на помещение, указанное в решении о его предоставлении и соответствующее названным ранее правилам жилищного законодательства.

Поэтому предмет данного договора не согласуется его сторонами, а также не может быть изменен или уточнен ими. Точно также и условия пользования предоставленным по договору социального найма жилым помещением императивно определяются жилищным законодательством, а не соглашением (взаимной волей) сторон. Таким образом, само гражданско-правовое соглашение сторон о заключении данного договора возможно лишь при наличии административно-правового решения о предоставлении жилья. При этом будущий наймодатель связан названным решением прежде всего в смысле невозможности отказа от заключения договора социального найма с указанным в решении гражданином, а последний, свободно соглашаясь на заключение договора, связан административно-правовым решением в смысле невозможности изменения предложенного предмета и ряда других существенных условий заключаемого им договора.

Заключенное в результате этого соглашения подлежит обязательному письменному оформлению (ст. 674 ГК) по типовой форме. Типовой договор социального найма жилого помещения представляет собой не только его обязательную проформу, а в соответствии с ч. 2 ст. 63 ЖК утверждается федеральным правительством в качестве нормативного акта, который в нормативном порядке и предопределяет содержание существенных условий данного договора.

Вместе с тем следует признать, что правоотношение найма конкретного жилого помещения и, соответственно, право пользования граждан этим жилым помещением возникают только из договора найма жилого помещения. Решение о предоставлении жилого помещения влечет возникновение самостоятельного, комплексного жилищного правоотношения по заключению договора социального най-

ма (со своим субъектным составом, содержанием и всеми другими атрибутами). Ведь пока договор социального найма не заключен, правоотношение найма жилого помещения не возникает; у гражданина, несмотря на решение о предоставлении жилья, нет права пользования указанным в нем помещением, нет обязанности вносить плату за пользование им и т.д. Все эти права и обязанности могут приобретаться только с момента заключения договора.

Предоставляемое по договору социального найма из государственного или муниципального жилого фонда помещение переходит в целевое владение и пользование его нанимателя (ч. 1 ст. 60 ЖК РФ). Собственно говоря, ради приобретения этих возможностей гражданином-нанимателем и заключается данный договор. Содержание этих правомочий состоит в возможности проживания в жилом помещении самого нанимателя, а также членов его семьи. Вместе с тем наниматель, заключив договор, приобретает и определенные элементы права распоряжения, например право обмена нанятого помещения, сдачи его в поднаем и др. (ч. 1 ст. 67 ЖК РФ). В совокупности правомочия владения и пользования нанятым жилым помещением (с учетом элементов права распоряжения) нередко называют правом на жилую площадь.

По своей сущности это право представляет собой возникшее из договора право нанимателя (и членов его семьи) на вещь, принадлежащую другому лицу, т.е. право использовать чужое недвижимое имущество (жилое помещение) в пределах, предусмотренных законом и договором. Ранее из этого иногда делался достаточно поспешный вывод о природе данного права как ограниченного вещного права, несмотря на отсутствие у него некоторых необходимых признаков вещных прав (абсолютного характера и вещно-правовой защиты взаимоотношений наймодателя и нанимателя; государственной регистрации данного права, соответствующей характерному для вещных прав «принципу публичности», и др.).

Главное, однако, состоит в том, что императивно определенное законом право на жилую площадь по своему юридическому содержанию и социально-экономическому характеру в действительности представляет собой правовой способ бесплатного распределения сре-

ди малоимущих и других граждан дефицитного государственного и муниципального жилья, а не гражданско-правовое оформление объективно необходимых экономических отношений по использованию чужого (частного) недвижимого имущества. Поэтому с гражданско-правовых позиций его можно охарактеризовать как возникающее на основе административно-правовых предпосылок обязательственное право пользования публичным имуществом, содержание которого императивно определено законом.

Изложенным вполне объясняется и строго целевой характер права на жилую площадь, также отличающий его от традиционных вещных прав. Жилое помещение предоставляется нанимателю и членам его семьи для проживания в нем, т.е. для удовлетворения своей жилищной потребности (ч. 1 ст. 17 ЖК РФ, ч. 1 ст. 678 ГК РФ). Наниматель по договору социального найма обязан использовать жилое помещение только для проживания, он не вправе переводить его в нежилое помещение для использования в других целях без соблюдения специально предусмотренных законом условий (ст. ст. 22 - 24 ЖК). Не допускается размещение в жилых помещениях торговых предприятий, офисов юридических лиц, использование их для нужд промышленного характера, для складов и т.п. Использование жилого помещения не по назначению становится (при соблюдении предусмотренных законом условий) основанием для расторжения договора найма жилого помещения без предоставления другого жилья (ч. 1 ст. 91 ЖК РФ, абз. 2 п. 4 ст. 687 ГК РФ).

По договору социального найма жилого помещения одна сторона - наймодатель (публичный собственник, уполномоченный им орган или управомоченное им лицо) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных законом (ч. 1 ст. 60 ЖК РФ).

По своей юридической природе этот договор является консенсуальным и взаимным (синаллагматическим); он может быть как возмездным, так и безвозмездным (в предусмотренных законом случаях освобождения нанимателя от платы за наем). Важную особенность договора социального найма составляет его бессрочный характер, по-

сколькx в него намеренно, в интересах нанимателя, не включается условие о сроке (а его расторжение по мотивам, связанным с истечением срока, не допускается).

Наймодателем при социальном найме выступает публичный собственник жилого помещения либо действующий от его имени государственный орган или орган местного самоуправления (публичной власти). Для эксплуатации принадлежащего ему жилищного фонда он обычно создает специальные жилищно-эксплуатационные организации с правами юридического лица (жилищно-эксплуатационные конторы (ЖЭКи), дирекции эксплуатации зданий (ДЭЗы) и т.п.), которые наделяет правом заключать договоры найма жилых помещений. В качестве наймодателя (управомоченного на это публичным собственником или органом публичной власти) в рассматриваемом договоре может также выступать унитарное предприятие или учреждение, на балансе которых как юридических лиц имеется жилищный фонд, либо созданная ими жилищно-эксплуатационная организация.

Изменение собственника (или соответственно, субъекта права хозяйственного ведения или оперативного управления), т.е. наймодателя жилого помещения, согласно правилу ст. 64 ЖК РФ, не влечет за собой ни расторжения, ни изменения условий договора социального найма. В данном случае традиционное для наемных отношений «право следования» нанимателя (арендатора) становится также важной гарантией соблюдения жилищных прав и интересов граждан.

Нанимателем в договоре социального найма жилого помещения может выступать только гражданин, в отношении которого принято решение о предоставлении ему жилья. Административно-правовой характер такого решения исключает уступку права на получение жилья (заключение договора социального найма). Однако после заключения договора возможна замена нанимателя другим дееспособным членом семьи (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ).

Наймодатель по договору социального найма обязан передать нанимателю предмет договора - жилое помещение, соответствующее требованиям жилищного законодательства и свободное от прав иных лиц (пп. 1 ч. 2 ст. 65 ЖК РФ). Следует полагать, что при этом имеются в виду не только возможные обременения права на предоставляе-

мое помещение (включая права сервитутного типа), но и обязанности по его содержанию (ремонт, оплате коммунальных услуг и т.п.).

Согласно ч. 2 ст. 65 ЖК РФ в обязанности наймодателя по данному договору входит также осуществление капитального ремонта жилого помещения и обеспечение предоставления нанимателю необходимых коммунальных услуг (подключение его к водо-, электро- и (или) газоснабжению), а также участие в содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома, в котором находится сданное внаем помещение. В силу указаний жилищного законодательства или договора социального найма на наймодателя могут быть возложены и иные обязанности.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения наймодателем своей обязанности по капитальному ремонту жилого помещения или иного имущества дома, в котором оно находится, наниматель вправе по своему выбору: потребовать уменьшения платы за пользование соответствующим имуществом, либо устранить соответствующие недостатки с возмещением расходов за счет наймодателя, либо взыскать с него причиненные убытки (ч. 2 ст. 66 ЖК РФ).

Права наймодателя заключаются в возможности требовать от нанимателя своевременного внесения платы за жилье и коммунальные услуги, а также выполнения иных обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством.

Наниматель по договору социального найма обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать его сохранность и поддерживать его в надлежащем состоянии, проводить его текущий ремонт, а также своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги и, кроме того, информировать наймодателя об изменениях оснований и условий права пользования жильем по данному договору, например об изменениях состава проживающих с ним граждан (ч. 3 ст. 67 ЖК РФ). Федеральными законами или договором могут предусматриваться и иные обязанности нанимателя.

Права нанимателя в обязательстве социального найма жилого помещения определяются законом. Он вправе требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта занимаемого им жилья, «надлежащего участия» в содержании общего имущества

многоквартирного дома, а также предоставления необходимых коммунальных услуг (пп. 5 ч. 1 ст. 67 ЖК РФ). Он вправе пользоваться общим имуществом дома, в котором расположено предоставленное ему помещение (лифтами, лестничными площадками, подвалами и чердаками, придомовой территорией и т.п.).

В случаях временного отсутствия нанимателя (а также проживающих с ним членов семьи или всех этих граждан вместе) в жилом помещении за ним сохраняются все права и обязанности, вытекающие из обязательств социального найма (ст. 71 ЖК РФ), независимо от причин такого отсутствия (например, в силу призыва на службу в Вооруженные Силы РФ, длительной командировки, пребывания в другом месте по иным причинам, включая и отбывание уголовного наказания в местах лишения свободы).

Кроме того, нанимателю принадлежат и некоторые прямо предусмотренные законом возможности распоряжения занимаемым им жильем в виде прав на:

- вселение других лиц;
- сдачу помещения в поднаем;
- разрешение проживать в занимаемом им помещении временным жильцам;
- обмен или замену занимаемого помещения.

Федеральными законами и договором социального найма могут предусматриваться и иные права нанимателя.

Правом постоянного пользования жилым помещением по договору социального найма обладает не только наниматель, но и члены его семьи, поскольку они приобретают равные с нанимателем права и обязанности по данному договору (ч. 2 ст. 69 ЖК РФ). Дееспособные члены семьи нанимателя в силу закона несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма. Таким образом, все члены семьи нанимателя, по сути, являются сонанимателями, а потому должны быть указаны в договоре социального найма (ч. 3 ст. 69 ЖК РФ). Все другие лица, проживающие вместе с нанимателем, прав постоянного пользования не имеют, попадая в категорию «временных жильцов». В связи с этим понятие «член семьи нанимателя» приобретает особую значимость.

В качестве членов семьи нанимателя жилья по договору социального найма граждане обычно вселяются в соответствующее жилое помещение на основании решения о его предоставлении. Кроме того, в соответствии со ст. 70 ЖК РФ наниматель при определенных законных условиях вправе вселить в занимаемое им жилое помещение других граждан в качестве членов своей семьи, что влечет и соответствующие изменения в договоре социального найма. Определяя круг членов семьи нанимателя, ЖК РФ в ч. 1 ст. 69 выделяет, во-первых, лиц, которые относятся к членам семьи по прямому указанию закона, и, во-вторых, лиц, которые могут быть признаны членами семьи, в спорных случаях - на основании судебного решения.

К членам семьи нанимателя закон относит только супруга нанимателя, его детей и родителей. Наряду с этим некоторые лица могут быть признаны членами семьи (в спорных случаях - по решению суда). К их числу относятся:

- другие родственники нанимателя (в том числе родственники его супруга) независимо от степени родства;
- нетрудоспособные иждивенцы;
- в исключительных случаях - и иные лица (в частности, лица, состоящие с нанимателем либо с кем-либо из членов его семьи в фактических брачных отношениях).

Для признания любого из названных граждан членом семьи кроме родственной связи или нахождения на иждивении требуется не только наличие совместного проживания с нанимателем, но и ведение с ним общего хозяйства (совместное расходование средств на питание, приобретение вещей, ремонт квартиры и оплату коммунальных услуг и т.п.). В судебной практике большое значение придается также личным отношениям между этими лицами (взаимная забота друг о друге, моральная поддержка и т.п.). При отсутствии отмеченных условий лица, проживающие на площади нанимателя, членами его семьи не признаются и рассматриваются как временные жильцы, не имеющие права самостоятельного пользования жилым помещением.

К числу субъективных прав нанимателя, возникающих из договора социального найма жилого помещения, относится право сдачи

нанятого им жилого помещения или его части другому лицу - поднаемателю путем заключения с ним договора поднайма.

По договору поднайма наниматель с согласия наймодателя передает на срок часть или все нанятое им помещение в пользование поднаемателю (ч. 1 ст. 76 ЖК РФ).

Сторонами договора поднайма являются наниматель, занимающий жилое помещение по договору социального найма, и поднаематель. Наниматель по основному договору социального найма выступает в данном случае в роли наймодателя.

Предметом договора поднайма в отличие от договора социального найма может быть часть занимаемого нанимателем жилого помещения, в том числе часть комнаты, а при временном выезде - все помещение. В любом случае ответственным перед наймодателем по договору социального найма остается наниматель (ч. 3 ст. 76 ЖК РФ), поскольку поднаематель юридически с наймодателем не связан. Вместе с тем в договоре поднайма должны быть указаны все граждане, вселяемые в жилое помещение совместно с поднаемателем.

Заключение нанимателем договора поднайма возможно лишь при одновременном наличии следующих условий (предпосылок), предусмотренных ст. 76 ЖК РФ:

- письменное согласие наймодателя;
- письменное согласие совместно проживающих с нанимателем членов его семьи;
- при сдаче в поднаем жилого помещения в коммунальной квартире - согласие всех других нанимателей и проживающих с ними членов их семей (а при наличии в такой квартире приватизированных жилых помещений - всех собственников и проживающих с ними членов их семей);
- общая площадь жилого помещения должна быть достаточной для того, чтобы после вселения поднаемателя на одного проживающего приходилось не менее учетной нормы, а в коммунальной квартире - не менее нормы предоставления;
- отсутствие в составе семьи нанимателя (а в коммунальной квартире - и среди всех других проживающих в ней граждан) лиц, страдающих одной из тяжелых форм некоторых хронических заболева-

ний, указанных в утвержденном федеральным правительством перечне (таким лицом, разумеется, не может быть и поднаниматель либо вселяемые совместно с ним граждане), а также отсутствие других запретов, предусмотренных федеральными законами.

Одним из элементов права распоряжения нанимателя, входящего в состав его права на жилую площадь, является признанная за ним возможность вселять в жилое помещение не только поднанимателей, но и других лиц - временных жильцов (пользователей). Обычно в этом качестве вселяются родственники нанимателя и членов его семьи, их знакомые и т.д. Правовое положение временных жильцов определяется ст. 80 ЖК РФ. Вселение временного жильца происходит с разрешения нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи. Следовательно, имеется просьба гражданина разрешить ему временное проживание и в ответ на нее - согласие (разрешение) нанимателя и проживающих совместно с ним лиц, т.е. оферта и акцепт. Таким образом, вселение временного жильца и его проживание в жилом помещении нанимателя происходит на основании договора.

Если сторонами был согласован срок проживания временных жильцов (в пределах шестимесячного срока), они по истечении этого срока обязаны освободить жилое помещение. При отсутствии согласованного срока проживания они обязаны освободить жилое помещение по требованию нанимателя или совместно с ним проживающего члена его семьи (правда, не немедленно, как предусматривалось ранее, а не позднее чем через семь дней со дня предъявления соответствующего требования).

Наниматель жилого помещения по договору социального найма вправе осуществить обмен этого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю (ч. 1 ст. 72 ЖК РФ). Целью такого обмена обычно является изменение (улучшение) жилищных условий нанимателя и (или) членов его семьи: приближение жилья к месту работы или проживания других родственников и близких лиц, изменение этажа, на котором расположено жилое помещение в многоквартирном доме, перемена района жительства по другим соображениям и т.д.

Обмен жилых помещений, занимаемых гражданами по договорам социального найма возможен только между их нанимателями по данным договорам - в пределах жилищного фонда социального использования, т.е. исключительно в рамках государственного и муниципального жилья.

Договор обмена жилых помещений - это соглашение их нанимателей, в соответствии с которым наниматель по договору социального найма обязуется передать занимаемое им жилое помещение другому аналогичному нанимателю, который в свою очередь обязуется передать первому взамен на занимаемое им жилое помещение.

Следовательно, при таком обмене от одних нанимателей к другим передаются занимаемые ими по договорам социального найма жилые помещения. Но вместе с тем обмен предполагает и взаимную передачу соответствующих прав и обязанностей на эти помещения. При этом прекращение прав на жилое помещение у одних участников обмена означает их одновременное возникновение у других участников.

Сторонами договора обмена жилыми помещениями являются только граждане - наниматели жилья по договорам социального найма.

Предметом договора обмена могут быть жилые помещения, расположенные как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории РФ, причем количество участников обмена не ограничивается (ч. 5 ст. 72 ЖК РФ) - важно лишь, чтобы все они были нанимателями жилья по договорам социального найма.

Главной предпосылкой заключения данного договора является получение письменного согласия лиц, на жилищные права и интересы которых обмен может оказать существенное влияние. Речь идет прежде всего о проживающих совместно с обменивающимися нанимателями членах их семьи (включая и временно отсутствующих, поскольку за ними также сохраняется право на жилое помещение). Если среди последних имеются несовершеннолетние, недееспособные или частично дееспособные граждане, то необходимо предварительное согласие на обмен органов опеки и попечительства (даже при наличии у таких лиц законных представителей, например родителей). На совершение обмена необходимо также письменное согласие наймодателя.

Другой предпосылкой обмена является наличие в пользовании у обмениваемых участников жилых помещений такой площади, чтобы в результате обмена на одного члена семьи каждого из нанимателей приходилась бы площадь жилого помещения не менее учетной нормы (т.е. не происходило бы намеренного ухудшения жилищных условий с целью приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в получении жилья).

Договор об обмене жилыми помещениями заключается в письменной форме путем составления и подписания нанимателями единого документа (ч. 2 ст. 74 ЖК РФ). Каждому из наймодателей предоставляется экземпляр договора для получения их согласия на осуществление обмена. При наличии согласия наймодателей ранее заключенные ими с обмениваемыми гражданами договоры социального найма расторгаются и одновременно заключаются новые договоры социального найма с соответствующими нанимателями, указанными в договоре обмена жилыми помещениями.

Жилищный кодекс предусматривает для всех обязательств найма жилого помещения особые основания их прекращения. Общие основания прекращения обязательств, предусмотренные ГК РФ (ст. ст. 407 - 419), к найму жилых помещений применяются лишь в редких случаях (например, ст. 418 ГК РФ, посвященная прекращению обязательств смертью гражданина).

К числу оснований прекращения правоотношения найма жилого помещения в первую очередь относится расторжение договора.

Последствием расторжения договора найма жилого помещения является обязанность освобождения жилого помещения. Оно может происходить в добровольном порядке, без применения мер принуждения, либо в принудительном порядке.

В последнем случае имеет место быть выселение. Выселение - принудительное освобождение жилого помещения от занимающих его лиц и от их имущества, т.е. выдворение их из жилого помещения.

Прекращение правоотношения социального найма жилья может наступить по основаниям, не связанным с волеизъявлением его участников или решением суда. Так, утрата (разрушение) жилого помещения - предмета найма - может наступить вследствие события (по-

жар, наводнение и т.п.), вследствие противоправных действий посторонних лиц или по другим причинам, например при необходимости сноса ветхого жилого дома. В данном случае происходит прекращение обязательства в силу невозможности исполнения (ст. 416 ГК РФ).

Прекращение обязательства найма жилого помещения происходит в связи со смертью нанимателя. По данному основанию обязательство прекращается, если наниматель жил один, без семьи (ч. 5 ст. 83 ЖК РФ). Это вытекает из самого существа данного обязательства, поскольку в нем исполнение предназначено лично для кредитора (п. 2 ст. 418 ГК РФ).

В изъятие из правила о недопустимости одностороннего расторжения гражданско-правового договора наниматель по договору социального найма с письменного согласия проживающих с ним членов семьи вправе в любое время расторгнуть договор найма (ч. 2 ст. 83 ЖК РФ).

Выселение из жилых помещений, занимаемых по договору социального найма, с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма допускается в следующих случаях (ст. 85 ЖК РФ):

- 1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
- 2) занимаемое жилое помещение переводится в нежилое органом местного самоуправления в порядке, установленном ст. ст. 22 - 24 ЖК РФ, т.е. происходит изменение его целевого назначения;
- 3) жилое помещение признано непригодным для проживания (в том числе при аварийном состоянии жилого дома);
- 4) в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не сохранилось или его общая площадь существенно изменилась (уменьшилась настолько, что наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо, напротив, существенно превышает норму предоставления на каждого члена семьи нанимателя).

Возможно и выселение граждан без предоставления другого жилого помещения. Для договора социального найма оно допускается в исключительных случаях, предусмотренных ст. 91 ЖК РФ, и по существу является санкцией (мерой ответственности) за определенные

правонарушения, допущенные нанимателем или членами его семьи. После такого выселения гражданин сам ищет себе другое помещение для проживания - поселяется у родственников или знакомых, при наличии необходимых средств приобретает жилье в собственность или по договору коммерческого найма, в том числе в другом населенном пункте, и т.д.

Выселение в виде санкции за правонарушение применяется, если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи:

- используют жилое помещение не по назначению, т.е. не для проживания (например, под склад, притон и т.д.);

- систематически нарушают права и законные интересы соседей (не только по коммунальной квартире, но и по дому, например постоянно устраивают скандалы и дебоши, шумным и вызывающим поведением мешают нормальному отдыху других граждан, наносят им оскорбления и даже побои и т.п.), делая невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

- бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение или повреждение (в том числе не производя своевременно его текущий ремонт, осуществляя самовольное переустройство или перепланировку и т.п.);

- в случае лишения граждан родительских прав, если их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

Вопрос 3. Договор специализированного найма

В ЖК РФ используются понятия «специализированный жилищный фонд», «специализированные жилые помещения».

К специализированным жилым помещениям (ст. 92 ЖК РФ) относятся:

- служебные жилые помещения;
- жилые помещения в общежитиях;
- жилые помещения маневренного фонда;
- жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;

- жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;
- жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением установленных требований. При этом отнесение жилых помещений к специализированному жилищному фонду не допускается, если жилые помещения заняты по договорам социального найма, найма жилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности жилищного фонда коммерческого пользования, аренды, а также если имеются обременения прав на это имущество (п. 3 Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду, утвержденных постановлением Правительства РФ от 26 января 2006 г. № 42).

Вопрос о том, является ли конкретное жилое помещение специализированным (в частности, служебным, общежитием, жильем для временного поселения вынужденных переселенцев или лиц, признанных беженцами), решается в силу ст. 5 Вводного закона к ЖК РФ исходя из положений законодательства, действовавшего на момент предоставления данного жилого помещения (п. 41 постановления Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. № 14).

Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений

органа управления государственным или муниципальным жилищным фондом.

В соответствии с п. 13 Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду для отнесения жилых помещений к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда заявитель представляет в орган управления следующие документы:

- заявление об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда;
- документ, подтверждающий право собственности либо право хозяйственного ведения или оперативного управления на жилое помещение;
- технический паспорт жилого помещения;
- заключение о соответствии жилого помещения предъявляемым ему требованиям.

Указанное заявление рассматривается органом управления в течение 30 дней с даты подачи документов.

Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, сдаче внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам соответствующего найма.

За последние годы после принятия законодательства, регулирующего формирование рынка жилья, и, как следствие, существенного увеличения частного жилищного фонда случаев включения жилых помещений, находящихся в домах, принадлежащих акционерным обществам, обществам с ограниченной ответственностью, кооперативам и другим собственникам помещений жилищного фонда, в число служебных практически нет. Данное обстоятельство объясняется отнюдь не отсутствием необходимости у частных юридических лиц предоставлять жилье на время существования трудовых отношений. Дело в том, что у таких юридических лиц права на жилые помещения более широкие, нежели у субъектов государственной или муниципальной собственности. Они могут решить (и решают) возникшие проблемы с жильем для временного заселения гражданами путем заключения с ними договоров коммерческого найма либо посредством внесения со-

ответствующих пунктов в трудовой контракт (договор), где оговариваются условия и продолжительность проживания.

Такой критерий для служебного жилья, как проживание по месту работы или вблизи от нее, в настоящее время не предусмотрен. Однако считаем, что следует согласиться с В.Н. Симоновым, который считает, что предназначение служебного жилья в основном должно быть связано именно с этим критерием. В связи с этим полагаем, что близость места проживания к месту работы должна означать «в черте населенного пункта», где гражданин работает или проходит службу.

С учетом изложенного, по нашему мнению, в настоящее время служебные жилые помещения можно определить как помещения, находящиеся в домах государственного и муниципального жилищных фондов и предназначенные для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать в непосредственной близости от места работы. К служебным жилым помещениям могут относиться также помещения, предоставляемые лицам, занимающим выборные должности, работающим по контрактам или по срочным трудовым договорам, отдельным категориям военнослужащих, а также иным лицам, предусмотренным законодательством Российской Федерации и ее субъектов.

Законодатель воспринял сложившиеся общественно-экономические реалии и в ст. 93 ЖК РФ прямо указал на то, что служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

На основании ст. 104 ЖК РФ служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде отдельных квартир. Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливаются:

1) органом государственной власти Российской Федерации - в жилищном фонде РФ;

2) органом государственной власти субъекта Федерации - в жилищном фонде субъекта Федерации;

3) органом местного самоуправления - в муниципальном жилищном фонде.

Договор найма служебного жилого помещения заключается на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной должности РФ, государственной должности субъекта Федерации или на выборной должности. Прекращение трудовых отношений либо пребывания на государственной должности РФ, государственной должности субъекта Федерации или на выборной должности, а также увольнение со службы являются основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения.

В настоящее время к лицам, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения, относятся:

1) слесари, дворники, техники-смотрители (постановление Совета Министров РСФСР от 18 октября 1962 г. № 1390 «О повышении ответственности за сохранность и содержание в исправном состоянии жилищного фонда»);

2) почтальоны (ст. 113 постановления Совета Министров РСФСР от 5 ноября 1968 г. № 716 «О выделении в городе Москве служебных жилых помещений для почтальонов»; Постановление Совета Министров РСФСР от 16 апреля 1975 г. № 234 «О выделении в столицах автономных республик, краевых и областных центрах и других городах РСФСР служебных жилых помещений для почтальонов»);

3) рабочие и служащие, занятые на работе по эксплуатации газовых систем (постановление Совета Министров РСФСР от 12 января 1970 г. № 15 «О мерах по повышению безопасности газоснабжения городов, поселков и других населенных пунктов»);

4) персонал жилищно-эксплуатационных организаций, принявший на обслуживание фонд жилищно-строительного кооператива (постановление Совета Министров РСФСР от 26 ноября 1982 г. № 608 «О жилищно-строительных кооперативах»);

5) работники строительных, монтажных, ремонтно-строительных и проектных организаций, промышленных и подсобных предприятий, военнослужащие, рабочие и служащие Вооруженных Сил, Военно-Морского Флота и Министерства внутренних дел, непосредственно занятые на строительстве и реконструкции автомобильных дорог в Нечерноземной зоне (распоряжение Совета Министров РСФСР от 29 марта 1988 г. № 297-р);

6) научные сотрудники, заведующие отделами и лабораториями, направленные на работу в Байкальский филиал экологической токсикологии Всесоюзного научно-исследовательского института по охране вод Госкомприроды СССР (распоряжение Совета Министров РСФСР от 15 марта 1990 г. № 283-р);

7) директора, заместители директоров, заведующие лабораториями, главные и ведущие специалисты, направленные на работу в Научно-исследовательский институт Сибирского отделения Академии наук (распоряжение Совета Министров РСФСР от 21 марта 1990 г. № 312-р);

8) военнослужащие железнодорожных войск (распоряжение Совета Министров РСФСР от 20 декабря 1990 г. № 1438-р);

9) сотрудники полиции (Федеральный закон от 7 февраля 2011 г. № 3-ФЗ «О полиции»);

10) работники производственного объединения «Рослифт», непосредственно занятые обслуживанием лифтов в жилых домах: электромеханики, водители аварийных машин и линейный персонал (Постановление Совета Министров РСФСР от 23 мая 1991 г. № 275 «О мерах по улучшению работы лифтового хозяйства в жилых домах и других объектах социальной сферы РСФСР»);

11) работники конезаводов и конесовхозов (распоряжение Совета Министров РСФСР от 5 июня 1991 г. № 565-р);

12) военнослужащие, проходящие военную службу по контракту, на первые пять лет военной службы (закон РФ от 22 января 1993 г. № 4338-1 «О статусе военнослужащих»);

13) должностные лица таможенных органов РФ;

14) работники государственных природных заповедников и национальных природных парков (постановление Совета Министров -

Правительства РФ от 11 октября 1993 г. № 1027 «О мерах по усилению социальной защищенности работников государственных природных заповедников и национальных природных парков»);

15) члены Совета Федерации и депутаты Государственной Думы Федерального Собрания РФ (Федеральный закон от 8 мая 1994 г. № 3-ФЗ «О статусе члена Совета Федерации и статусе депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации»);

16) работники лесного хозяйства: директор, заместитель директора лесхоза, национального природного парка, государственного заповедника, учебного лесного хозяйства, опытного лесного хозяйства, главный лесничий лесхоза, государственного заповедника, учебного лесного хозяйства, опытного лесного хозяйства; лесничий, помощник лесничего, мастер леса, лесник, егерь, государственный инспектор по охране леса, специалисты, ведающие вопросами лесопользования, охраны и защиты леса, лесовосстановления, защитного лесоразведения, охотничьего хозяйства и работающие в лесхозе, национальном природном парке, государственном заповеднике, учебном лесном хозяйстве, опытном лесном хозяйстве (Постановление Правительства РФ от 20 февраля 1995 г. № 161 «Об утверждении перечня категорий работников лесного хозяйства, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения в домах государственного жилищного фонда, находящегося в собственности Российской Федерации»);

17) работники специальных учебно-воспитательных учреждений для детей и подростков с девиантным поведением (Постановление Правительства РФ от 25 апреля 1995 г. № 420);

18) работники органов по государственным резервам: начальник участка хранения, заместитель начальника участка хранения, сливщик-разливщик, грузчик, стропальщик, водитель электропогрузчика, крановщик, машинист насосных и компрессорных установок, оператор котельной, начальник караула, стрелок-пожарный (Постановление Правительства РФ от 6 сентября 1995 г. № 890 «О перечне категорий работников организаций Комитета Российской Федерации по государственным резервам, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения»).

Представленный перечень не исчерпывающий и будет расширяться. Целесообразно издать перечень в одном нормативном акте, но практика показывает, что согласовать такой документ всеми органами исполнительной власти вряд ли возможно.

Органы государственной власти субъекта Федерации и органы местного самоуправления в рамках своей компетенции по установлению перечня категорий, которым могут быть предоставлены жилые помещения из государственного и муниципального жилищных фондов, как правило, включают в данный перечень небольшое количество категорий.

В число служебных может быть включено только свободное жилое помещение. При этом под служебные помещения выделяются, как правило, отдельные квартиры.

Помещение включается в число служебных жилых помещений с определением основания пользования решением государственного органа или органа местного самоуправления, осуществляющего управление соответственно государственным или муниципальным жилищным фондом, на территории которого находится данное жилье. В связи с этим не имеет правового значения встречающееся на практике отнесение помещений к служебному жилью актом администрации предприятия или учреждения. Жилье считается служебным со времени утверждения органом, указанным выше. Исключение жилища из разряда служебных производится решением того же органа на основании заявления организации, которой принадлежит соответствующее жилое помещение. Такое исключение возможно как в случаях, когда жилье свободно, так и при проживании в нем граждан. В последнем случае объем прав у граждан, проживающих в указанных квартирах, значительно расширяется - договор найма служебного жилья преобразуется в договор социального найма.

У нанимателей служебных жилых помещений объем прав значительно меньше, чем у нанимателей жилых помещений в домах социального жилищного фонда. Первые не могут обменять занимаемое ими жилище, приватизировать свое жилье (за исключением совхозного жилья, о чем говорилось выше). Кроме того, договор найма слу-

жилого жилого помещения в отличие от «простого» договора жилищного найма является срочным, его нельзя изменить и т.д.

Члены семьи нанимателя служебного жилого помещения в соответствии с ч. 2 - 4 ст. 31 и ч. 5 ст. 100 ЖК РФ имеют равное с нанимателем право пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между ними. В случае прекращения семейных отношений между нанимателем служебного жилого помещения и членом его семьи право пользования служебным жилым помещением за бывшим членом семьи нанимателя по общему правилу не сохраняется (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ). Однако оно может быть сохранено за бывшим членом семьи нанимателя служебного жилого помещения по решению суда на определенный срок по основаниям, предусмотренным ч. 4 ст. 31 ЖК РФ (п. 41 постановления Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. № 14).

Жилищный кодекс РФ устанавливает общее и специальное правила по отношению к лицам, проживающим в служебном жилье, прекратившим трудовые отношения с организацией, его предоставившей.

По общему правилу граждане, прекратившие трудовые отношения с организацией, подлежат выселению из служебного жилого помещения этой организации со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения.

Как указывается в п. 19 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2 «О применении судами жилищного законодательства» (в редакции Постановления от 30 ноября 1990 г. № 4), при рассмотрении исков о выселении из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения рабочих и служащих, прекративших трудовые отношения, судам необходимо проверить, включено ли в установленном порядке это помещение в число служебных, относится ли ответчик к категории работников, которым в связи с характером трудовых отношений могут быть предоставлены служебные жилые помещения.

Согласно специальному правилу ч. 2 ст. 103 ЖК РФ без предоставления другого жилого помещения не могут быть выселены граждане, не являющиеся собственниками или членами семьи собственни-

ка, а также нанимателями жилых помещений либо членами семьи нанимателя, в частности:

- члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, таможенных органов РФ, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;

- пенсионеры по старости;

- члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер;

- инвалиды I или II группы, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя; инвалиды I или II группы, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей; инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II группы вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы.

Указанным гражданам предоставляется (по договору социального найма) жилое помещение, отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям и находящееся в черте данного населенного пункта. При этом такое жилое помещение может быть и неблагоустроенным. По справедливому выражению В.В. Чубарова, у вышеназванных лиц право на служебную жилую площадь приобретает характер права на жилище. Выселение и предоставление другого жилого помещения производятся владельцем данного жилого помещения (чаще всего это орган местного самоуправления).

Нельзя не обратить внимание на то, что Федеральный закон от 12 января 1995 г. № 5-ФЗ «О ветеранах» предусматривает в качестве одной из мер социальной защиты недопустимость выселения из зани-

маемых служебных жилых помещений без предоставления безвозмездно другого жилого помещения для:

- ветеранов и инвалидов боевых действий на территориях других государств (ст. 14 и 16);

- лиц, работавших на предприятиях, в учреждениях и организациях г. Ленинграда в период блокады с 8 сентября 1941 по 27 января 1944 г. и награжденных медалью «За оборону Ленинграда», и лиц, награжденных знаком «Жителю блокадного Ленинграда» (ст. 18).

В соответствии со ст. 94 ЖК РФ жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.

Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов. Жилые помещения в общежитиях укомплектовываются мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

Жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее 6 квадратных метров жилой площади на одного человека. Договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения. Прекращение трудовых отношений, учебы, а также увольнение со службы являются основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии (ст. 105 ЖК РФ).

Порядок предоставления помещений в общежитиях в домах государственного и муниципального жилищных фондов и пользования ими определяется Примерным положением об общежитиях, утвержденным постановлением Совета Министров РСФСР от 11 августа 1988 г. № 328.

В соответствии с названным документом под общежития предоставляются специально построенные или переделанные для этих целей жилые дома. Общежития должны быть зарегистрированы в качестве таковых. Они укомплектовываются мебелью, другими предметами культурно-бытового назначения, необходимыми для проживания, занятий и отдыха граждан, проживающих в них, в соответствии с типовыми нормами.

В студенческих общежитиях должны быть созданы необходимые условия для проживания, самостоятельных занятий и отдыха обучающихся, а также для организации внеучебной работы и проведения культурно-массовой, спортивной и физкультурно-оздоровительной работы.

В случае возникновения спорных вопросов суд должен проверять, является ли общежитием помещение, занимаемое ответчиком, для чего необходимо выяснять следующие обстоятельства: находится ли дом, в котором расположено помещение, в ведении истца; построен ли он в качестве общежития либо специально переоборудован для этой цели; имеется ли разрешение санэпидемстанции на его заселение как общежития; выдавался ли в установленном порядке ордер на занятие жилой площади в общежитии; укомплектован ли дом (жилое помещение) мебелью, специальным оборудованием, инвентарем, предметами культурно-бытового назначения, необходимыми для проживания, занятий и отдыха граждан; имеются ли штаты для обслуживания общежития; взимается ли плата за пользование им и др.

Переоборудование жилого дома (как правило, многоквартирного) под общежитие возможно только по решению органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом, в ведении или на территории которого расположено общежитие, где производится и его регистрация.

Не допускается использование под общежития жилых помещений в жилых домах, предназначенных для постоянного проживания, пользование которыми осуществляется по договору найма жилого помещения.

В процессе регистрации необходимо проверять подчиненность этих домов санитарным правилам устройства, оборудования и содержания общежитий, а также наличие условий для проживания семей (преимущественно молодых).

Следует иметь в виду, что заселение общежитий должно производиться только после создания в них необходимых жилищно-бытовых условий для проживания и получения соответствующего регистрационного удостоверения.

Жилье в общежитиях, будучи специализированным помещением, согласно ч. 1 ст. 4 закона о приватизации жилищного фонда не подлежит приватизации. Кроме того, такие помещения не подлежат обмену и разделу (исключение составляют жилые помещения, находящиеся в домах, переданных органам местного самоуправления).

Правила внутреннего распорядка в общежитии после одобрения их на общем собрании проживающих в общежитии утверждаются администрацией по согласованию с профсоюзным комитетом организации или учебного заведения.

Плата за пользование жилой площадью, коммунальные услуги и другие услуги, предоставляемые проживающим в общежитии, производится по установленным ставкам и тарифам.

Жилая площадь в общежитии предоставляется рабочим, служащим, студентам, учащимся, а также другим гражданам по совместному решению администрации и профсоюзного комитета организации или учебного заведения, в ведении которого находится общежитие. На период сдачи вступительных экзаменов в студенческом общежитии могут быть размещены абитуриенты в порядке и на условиях, определяемых соответствующим учебным заведением (п. 22 Типового положения о студенческом общежитии). На основании принятого решения администрацией заключается договор найма жилого помещения в общежитии. Самовольное переселение из одного помещения общежития в другое запрещается.

Как уже указывалось, жилое помещение в общежитии предоставляется в размере не менее 6 квадратных метров на одного человека; семьям выделяются изолированные жилые помещения.

Преимуществом на получение жилой площади в общежитии пользуются граждане, имеющие право на внеочередное получение жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов, а также другие лица в случаях, установленных решением трудового коллектива и администрации.

Проживающие в общежитии имеют право:

- пользоваться предоставленной жилой площадью, помещениями культурно-бытового и иного назначения, требовать обеспечения мебелью, постельными принадлежностями и другим инвентарем обще-

жития, коммунально-бытовыми услугами, а также сохранности принадлежащего им имущества;

- избирать и быть избранными в органы самоуправления общежития, принимать участие в их работе, вносить предложения по улучшению жилищно-бытового и культурного обслуживания проживающих в общежитиях и добиваться их реализации;

- требовать своевременной замены пришедших в негодность мебели, постельных принадлежностей и другого инвентаря общежития, а также устранения недостатков в жилищно-бытовом обслуживании.

Проживающие в общежитии обязаны:

- использовать предоставленную им жилую площадь в соответствии с ее назначением;

- соблюдать правила общежития, внутреннего распорядка, пожарной безопасности и санитарно-гигиенические правила;

- обеспечивать сохранность жилых помещений, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, инвентарю; экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;

- своевременно вносить плату за пользование жилой площадью, предоставляемые коммунальные услуги по установленным ставкам и тарифам;

- соблюдать правила содержания придомовой территории.

Лица, выбывающие из общежития, обязаны сдать все числящееся за ними имущество. При недостатке или повреждении такого имущества выбывающие из общежития возмещают причиненный ущерб.

Администрация общежития обязана обеспечить:

- необходимые жилищно-бытовые условия для проживания в общежитии;

- своевременную выдачу проживающим мебели, постельных принадлежностей и другого инвентаря;

- ознакомление вселяемых с правилами внутреннего распорядка, а также с правилами и обязанностями проживающих в общежитии;

- надлежащее содержание жилых помещений, подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования, а также придомовой территории;

- сохранность имущества граждан, проживающих в общежитии;

- вселение рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан в общежитие в строгом соответствии с заключенными договорами.

Администрация организации или учебного заведения, в хозяйственном ведении либо оперативном управлении которого находится общежитие, обязана:

- обеспечивать при строительстве и переоборудовании общежитий необходимые жилищно-бытовые условия, а также условия для культурно-массовой, физкультурно-оздоровительной и спортивной работы;

- обеспечивать финансирование расходов на содержание общежития и проведение культурно-массовой, физкультурно-оздоровительной и спортивной работы в нем, а также периодически отчитываться перед проживающими в общежитии о проводимой в этом направлении работе;

- укомплектовывать общежитие обслуживающим персоналом, а также по согласованию с профсоюзным комитетом устанавливать режим работы этого персонала;

- предусматривать в необходимых случаях выделение помещения для организации в общежитии в установленном порядке столовых, буфетов, оснащение их по действующим нормам торгово-технологическим оборудованием, мебелью и посудой, а также выделение помещений для предприятий бытового обслуживания.

Прекратившие трудовые или гражданско-правовые отношения граждане, а также лица, закончившие обучение в учебных заведениях, подлежат выселению из общежития, помещение в котором было им предоставлено в связи с работой или учебой, как правило, без предоставления другого жилого помещения. Исключение составляют лица, указанные в ст. 103 ЖК РФ: их выселение производится с предоставлением другого жилого помещения.

Представляется, что очень важная норма содержится в ст. 7 Вводного закона к ЖК РФ, где указывается на то, что к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям,

использовались в качестве общежитий и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы ЖК РФ о договоре социального найма.

Маневренный фонд может быть создан по решению собственника соответствующего жилищного фонда или уполномоченного им органа. На основании ст. 95 ЖК РФ жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

1) граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

2) граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;

3) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

4) иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

Такие помещения согласно ст. 106 ЖК РФ предоставляются из расчета не менее чем 6 квадратных метров жилой площади на одного человека.

Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период:

- до завершения капитального ремонта или реконструкции дома;
- до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание (при заключении такого договора с гражданами);

- до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, либо до предоставления им жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

Законодательством могут быть определены и другие периоды действия данного договора.

Истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, является основанием прекращения данного договора.

В соответствии с п. 13 Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 26 декабря 1984 г. № 5 при разрешении споров о выселении из занимаемого жилого помещения на время капитального ремонта дома необходимо выяснить, находится ли предоставляемое жилое помещение в том же населенном пункте и пригодно ли оно для проживания выселяемых граждан с учетом их возраста, состояния здоровья, других заслуживающих внимания интересов, а также продолжительности капитального ремонта.

Жилые помещения маневренного фонда должны предоставляться наймодателем жилого помещения, подлежащего капитальному ремонту, который не может быть произведен без переселения проживающих в нем лиц.

Необходимо обратить внимание на то, что в маневренный жилищный фонд могут входить как многоквартирные жилые дома в целом, так и отдельные жилые помещения в них либо в иных домах.

Основанием прекращения пользования жилым помещением является прекращение условий, по которым были предоставлены жилые помещения в маневренном фонде.

В соответствии со ст. 96 ЖК РФ жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения предназначаются для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг. Такие жилые помещения, включая дома-интернаты для инвалидов, ветеранов, одиноких престарелых, гостиницы-приюты и т.п., необходимы для граждан, наименее социально защищенных. Они создаются и предоставляются органами социальной защиты и (или) здравоохранения (федеральными, региональными или муниципальными).

В целях реализации Закона РФ от 2 июля 1992 г. № 3185-1 «О психиатрической помощи и гарантиях прав граждан при ее оказании»

в части обеспечения гарантированных государством видов психиатрической помощи Правительство РФ Постановлением от 25 мая 1994 г. № 522 утвердило Положение об общежитиях для лиц, страдающих психическими расстройствами, утративших социальные связи.

Строго говоря, жилые помещения, на которые распространяется данное Положение, не являются общежитиями, поскольку предоставляются не в связи с учебой или работой, как это указано в ст. 94 ЖК РФ.

Данные жилые помещения предоставляются с целью бытового устройства ограниченно трудоспособных лиц, страдающих психическими расстройствами и утратившими социальные связи. Представляется, что понятие «общежитие» здесь применяется условно, не в юридическом смысле, а скорее в качестве наименования.

В соответствии с указанным Положением в такие дома направляются прошедшие специальную врачебную комиссию лица:

- прошедшие стационарное лечение при невозможности их выписки домой в связи с утратой социальных связей;
- нуждающиеся в изоляции от неблагоприятной среды в месте их проживания;
- с постоянными сложностями социальной адаптации, утратившие близких родственников, при отсутствии социальной поддержки со стороны других лиц.

Названные специализированные дома организуются органами здравоохранения при учреждениях, оказывающих психиатрическую помощь, при лечебно-производственных предприятиях и других государственных предприятиях, использующих труд лиц, страдающих психическими расстройствами. При этом для лиц, проживающих в общежитии, организуется трехразовое питание. Работающие лица оплачивают стоимость проживания и питания. Все проживающие в общежитии имеют право по согласованию с администрацией общежития на самостоятельное приобретение продуктов и приготовление пищи. В общежитии осуществляется врачебное наблюдение и оказывается необходимая медицинская помощь проживающим в нем лицам.

Согласно ст. 29 Федерального закона от 2 августа 1995 г. № 122-ФЗ «О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов» муниципальный жилищный фонд социального использования для

граждан пожилого возраста и инвалидов включает жилые дома и жилые помещения, в том числе специализированные дома, предназначенные для постоянного или временного проживания и социального обслуживания указанных граждан. При этом предусматривается, что архитектура, планировка и оборудование специализированных домов и жилых помещений в них должны соответствовать возрастным и физиологическим особенностям граждан пожилого возраста и инвалидов.

Указанное жилье предоставляется одиноким гражданам, гражданам, родственники которых по объективным причинам не могут обеспечить им помощь и уход, при условии сохранения указанными гражданами способности к самообслуживанию и несоответствия условий их проживания требованиям жилищного законодательства. Закон прямо запрещает какое-либо распоряжение предоставленным жильем: приватизацию, обмен, поднаем или аренду. Кроме того, не разрешается раздел занимаемой жилой площади, заселение других лиц, а также вселение временных жильцов без разрешения на то органов местного самоуправления.

Возможность инвалидов проживать в стационарных учреждениях социального обслуживания предусмотрена и в Федеральном законе от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации».

Использование жилых помещений, находящихся в специализированных домах, прекращается в связи с устранением причин, по которым были предоставлены эти помещения (предоставление или приобретение другого жилого помещения, переезд на постоянное место жительства к родственникам и др.).

Согласно ст. 97 ЖК РФ жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, предназначены для временного проживания граждан, признанных в установленном федеральным законом порядке соответственно вынужденными переселенцами или беженцами.

Специальный фонд для беженцев и вынужденных переселенцев создается органами государственной власти или местного самоуправления при непосредственном участии либо по согласованию с органом миграционной службы (федеральной либо региональной) и предостав-

ляется лицам, которые в соответствии с действующим законодательством признаны беженцами или вынужденными переселенцами.

На основании Федерального закона от 19 февраля 1993 г. № 4528-1 «О беженцах» беженцем признается прибывшее или желающее прибыть на территорию РФ лицо, не имеющее гражданства РФ, которое было вынуждено или имеет намерение покинуть место своего постоянного жительства на территории другого государства вследствие совершенного в отношении его насилия или преследования в иных формах либо реальной опасности подвергнуться насилию или иному преследованию по признаку расовой или национальной принадлежности, вероисповедания, языка, а также принадлежности к определенной социальной группе или вследствие политических убеждений. При этом беженцем не может быть признано лицо, совершившее преступление против мира, человечности или другое тяжкое умышленное преступление.

В соответствии с законом РФ от 19 февраля 1993 г. № 4530-1 «О вынужденных переселенцах» таковыми являются граждане России, которые были вынуждены покинуть место своего постоянного жительства на территории другого государства либо на территории РФ вследствие совершенного в отношении их или членов их семей насилия или преследования в иных формах либо реальной опасности подвергнуться преследованию по признаку расовой или национальной принадлежности, вероисповедания, языка, а также принадлежности к определенной социальной группе или вследствие политических убеждений, ставших поводом для проведения враждебных кампаний в отношении отдельных лиц или группы лиц, массовых нарушений общественного порядка и другими обстоятельствами, существенно ущемляющими права человека. Вынужденными переселенцами могут быть признаны также не имеющие гражданства РФ лица, покинувшие место своего постоянного жительства на территории РФ по основаниям, предусмотренным в вышеназванном законе.

Кроме того, вынужденными переселенцами могут признаваться граждане бывшего СССР, проживавшие на территории республики, входившей в состав СССР, прибывшие в Российскую Федерацию по

вышеназванным обстоятельствам и приобретшие российское гражданство, находясь на территории России.

Представляется важным отметить, что вынужденными переселенцами не могут быть признаны лица, совершившие преступление против мира, человечности или другое тяжкое умышленное преступление.

На основании вышеуказанных законодательных актов (ст. 7 закона о беженцах и ст. 6 закона о вынужденных переселенцах) обязанностями органов государственной власти и местного самоуправления в отношении беженцев и вынужденных переселенцев кроме прочего являются:

- предоставление беженцу или вынужденному переселенцу перечня населенных пунктов, рекомендуемых органами миграционной политики для постоянного проживания, и информации об условиях проживания и возможности трудоустройства в этих населенных пунктах;

- предоставление беженцу или вынужденному переселенцу при выборе им постоянного места жительства по направлению (рекомендации) органов миграционной политики жилья из специального жилищного фонда, выделенного для беженцев и вынужденных переселенцев. Указанные органы могут включить таких лиц в список граждан, которым в соответствии с жилищным законодательством РФ дано право первоочередного получения (приобретения) жилья из государственного или муниципального жилищного фонда.

На основании ст.ст. 98, 98.1, 109, 109.1 предоставление и пользование жилыми помещениями детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также отдельным категориям граждан, нуждающихся в социальной защите, осуществляются в соответствии с законодательством как России, так и ее субъектов.

Во всех случаях жилые помещения должны быть специально оборудованы и иметь целевое назначение.

Что касается ст. 98.1 и 109.1, они введены в ЖК РФ Федеральным законом от 29 февраля 2012 г. № 15-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» и посвящены назначению и предоставлению жилых

помещений указанным гражданам. Отнесение лиц к указанным категориям осуществляется на основании семейного законодательства.

Согласно п. 1 ст. 121 СК РФ защита прав и интересов детей в случаях смерти родителей, лишения их родительских прав, ограничения их в родительских правах, признания родителей недееспособными, болезни родителей, длительного отсутствия родителей, уклонения родителей от воспитания детей или от защиты их прав и интересов, в том числе при отказе родителей взять своих детей из образовательных организаций, медицинских организаций, организаций, оказывающих социальные услуги, или аналогичных организаций, при создании действиями или бездействием родителей условий, представляющих угрозу жизни или здоровью детей либо препятствующих их нормальному воспитанию и развитию, а также в других случаях отсутствия родительского попечения, возлагается на органы опеки и попечительства. Органы опеки и попечительства выявляют детей, оставшихся без попечения родителей, ведут учет таких детей, обеспечивают защиту их прав и интересов до решения вопроса об их устройстве и исходя из конкретных обстоятельств утраты попечения родителей избирают формы устройства детей, оставшихся без попечения родителей, а также осуществляют последующий контроль за условиями их содержания, воспитания и образования.

Как справедливо отмечает Л.Ю. Михеева, состояние отсутствия родительского попечения в отношении ребенка формализуется в момент смерти родителей или вступления в законную силу соответствующего судебного решения либо в момент внесения сведений о ребенке в специальный журнал.

Предоставление жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без родителей, осуществляется при совокупности трех факторов: 1) достижение гражданином 18-летнего возраста; 2) отсутствие жилого помещения или невозможность возвращения в него и 3) выбытие из места предыдущего пребывания (воинской части, образовательного учреждения и т.п.).

Вопрос 4. Договор коммерческого найма

В отличие от рассмотренных ранее разновидностей договоров жилищного найма коммерческий наем представляет собой обычный гражданско-правовой договор, заключаемый по соглашению сторон, которым и определяются его существенные условия.

По договору коммерческого найма жилого помещения одна сторона - собственник или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем в течение предусмотренного договором срока (п. 1 ст. 671 ГК РФ).

По своей юридической природе данный договор является консенсуальным, двусторонним, возмездным и срочным. Он должен быть заключен в письменной форме (ст. 674 ГК РФ), которая, однако, не является типовой: здесь возможно включение в договор по соглашению сторон и «случайных» условий, нетипичных для данного договора, например условия о праве нанимателя пользоваться частью земельного участка с указанием ее размера и границ.

В качестве наймодателя в договоре коммерческого найма обычно выступает собственник жилого помещения, которое может относиться к любому жилищному фонду - частному, государственному, муниципальному. Наймодателем по договору коммерческого найма часто является не непосредственно собственник, а управомоченное им лицо (например, его представитель или компания, управляющая этим его имуществом). При этом наймодатель здесь выступает в роли предпринимателя, преследующего цель извлечения прибыли.

В качестве нанимателя в договоре коммерческого найма, как правило, выступает один человек (физическое лицо). Но закон допускает и множественность лиц на стороне нанимателя (ср. п. 1 ст. 308 ГК РФ). Граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем, могут заключить с ним договор о том, что все они несут совместно с нанимателем солидарную ответственность перед наймодателем. Условием заключения такого договора является также уведомление наймодателя. В этом случае такие граждане признаются сонанимателями,

имеющими равные с нанимателем права и обязанности по пользованию жилым помещением (п. 4 ст. 677 ГК РФ).

В связи с этим закон устанавливает, что в договоре коммерческого найма жилого помещения должен содержаться перечень граждан, которые будут постоянно проживать совместно с нанимателем. Если же в договоре такой перечень отсутствует, то постоянное проживание граждан совместно с нанимателем допускается лишь с согласия наймодателя (ст. 679 ГК РФ). Следовательно, наймодатель вправе не допускать постоянного проживания совместно с нанимателем лиц, если их вселение произошло без его согласия.

При вселении других граждан для постоянного проживания (кроме вселения их при заключении договора) требуется согласие наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих. Такое согласие не требуется лишь при вселении несовершеннолетних детей (ч. 2 ст. 679 ГК РФ). Очевидно, имеются в виду дети не только нанимателя, но и лиц, совместно с ним проживающих. Разумеется, при этом необходимо и соблюдение правил регистрационного учета граждан.

Объектом договора коммерческого найма может быть квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома независимо от их размера. Закон не устанавливает жестких требований к качеству объекта этого договора. Однако объектом договора коммерческого найма может быть и неблагоустроенное помещение при условии, что оно отвечает действующим санитарным и техническим требованиям, т.е. «такое, в котором возможно проживание человека без угрозы для его здоровья».

Самостоятельным объектом договора коммерческого найма не могут быть подсобные помещения. Однако при найме квартиры, дома, части дома они, безусловно, составляют один из существенных элементов объекта.

Договор коммерческого найма может заключаться на срок, не превышающий 5 лет. Если стороны договора не определили его, договор считается заключенным на 5 лет (ч. 1 ст. 683 ГК РФ). Коммерческий наем может быть и краткосрочным, заключенным на срок до одного года. В этом случае на него не распространяется действие ряда

правил об обычном, длительном договоре коммерческого найма (в том числе о правах членов семьи нанимателя, о возможностях вселения временных жильцов, сдачи жилья в поднаем и замены нанимателя, а также о преимущественном праве нанимателя на заключение договора на новый срок).

Наймодатель по данному договору обязан передать нанимателю жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания, а также осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг и ремонт общего имущества дома (ст. 676 ГК РФ). Если иное не предусмотрено договором, на наймодателе лежит также обязанность по производству капитального ремонта сданного внаем жилого помещения. Однако он не вправе осуществлять переоборудование жилого дома без согласия нанимателя, если такое переоборудование существенно изменит условия пользования нанятым жильем (п. 3 ст. 681 ГК РФ). Со своей стороны, наймодатель вправе требовать от нанимателя выполнения обязанностей, предусмотренных договором, законом и иными правовыми актами.

Наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать его сохранность и поддерживать в надлежащем состоянии, включая производство текущего ремонта жилья (если только иное не предусмотрено договором), а также своевременно вносить плату за жилье и коммунальные услуги. При этом размер платы в договоре коммерческого найма жилья устанавливается по соглашению сторон (п. 1 ст. 682 ГК РФ).

Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя. Обязанности нанимателей в отношениях коммерческого найма конкретизируются в договорах, чему способствует отсутствие их типовых форм.

Права нанимателя, а также постоянно проживающих с ним граждан в обязательстве коммерческого найма жилья также в значительной мере определяются конкретным договором. Но в любом случае они приобретают права владения и пользования полученным по договору жилым помещением, содержание которых заключается в воз-

возможности проживания в этом жилом помещении, а также в некоторых возможностях распоряжения им.

Так, с согласия наймодателя наниматель вправе сдать часть или все нанятое им жилое помещение в поднаем на срок (в пределах срока действия основного договора коммерческого найма). Допускается также вселение нанимателем в используемое им по договору жилое помещение других граждан для постоянного проживания либо в качестве временных жильцов, разумеется, с согласия наймодателя.

Действующий закон исключает обмен жилыми помещениями между их нанимателями по договорам коммерческого и социального найма (ст. 72 ЖК РФ).

В договоре коммерческого найма в соответствии с п. 1 ст. 686 ГК РФ допускается также замена нанимателя по его требованию или по требованию постоянно проживающих вместе с ним граждан (в отличие от договора социального найма, в котором такая замена допускается только по требованию дееспособного члена семьи нанимателя). В любом случае для замены нанимателя необходимо и согласие наймодателя.

В случае смерти нанимателя либо его выбытия из жилого помещения обязательственные отношения жилищного найма в соответствии с п. 2 ст. 686 ГК РФ сохраняются, поскольку на место нанимателя становится либо один из совместно проживавших с ним граждан (с согласия остальных проживавших), либо все они становятся сонанимателями (при отсутствии такого согласия).

Обязательственные отношения из договора коммерческого найма сохраняются и в случаях перехода права собственности на занимаемое жилое помещение, поскольку новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора (ст. 675 ГК РФ). Таким образом, здесь возможна замена наймодателя как следствие наличия характерного для отношений имущественного, в том числе жилищного найма (аренды), «права следования» этих «обременений» за отношениями собственности на арендованное имущество.

По истечении срока действия заключенного договора коммерческого найма за нанимателем признается преимущественное право на его заключение на новый срок. Реализация этого права предполагает

определенные действия наймодателя (ст. 684 ГК). Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора он обязан либо предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях, либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать помещение внаем в течение не менее одного года. Невыполнение наймодателем этой обязанности (при отсутствии отказа нанимателя от продления) влечет следующее последствие: договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. Определенные последствия предусмотрены и на случай несоблюдения наймодателем своего решения не сдавать помещение внаем в течение года, использованного им для отказа продлить договор: наниматель вправе требовать признания недействительным договора, заключенного наймодателем с другим лицом, и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор (ч. 4 ст. 684 ГК РФ).

Договорные обязательства коммерческого найма жилья носят срочный характер и потому прекращаются прежде всего по истечении срока действия договора, на основании которого они возникли. По соглашению сторон они, разумеется, могут прекратиться и ранее.

Кроме того, договор коммерческого найма может быть расторгнут в любое время по одностороннему решению нанимателя. При этом не требуется объяснять причины такого решения, на нанимателя не возлагается обязанность возмещать упущенную выгоду, вызванную односторонним расторжением договора. Однако наниматель обязан в письменной форме предупредить наймодателя за три месяца о расторжении договора. При несоблюдении этого условия наймодатель вправе предъявить нанимателю как нарушившей договор стороне требование о возмещении упущенной выгоды в виде неполученного дохода от сдачи помещения внаем.

По требованию наймодателя договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

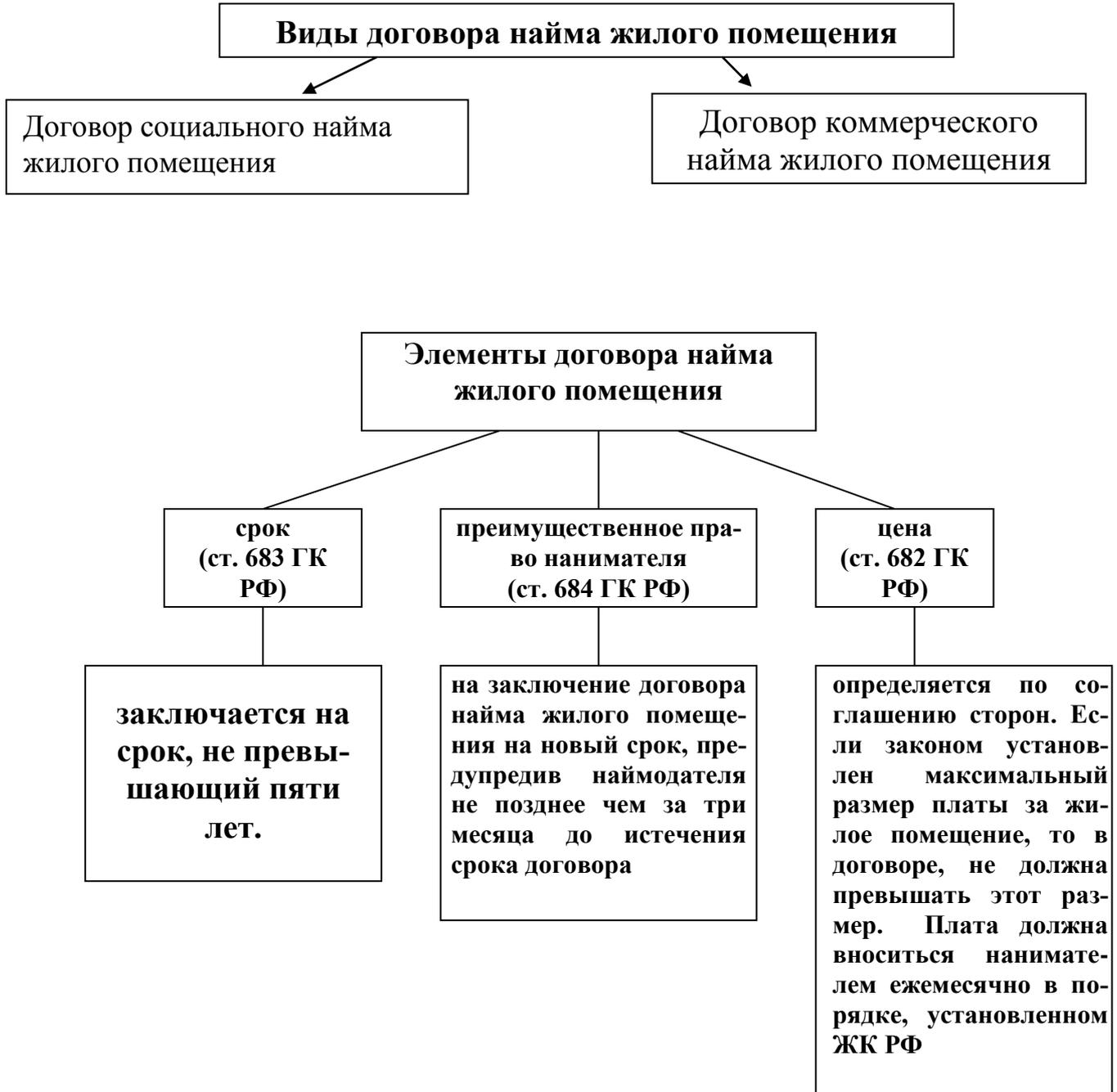
- невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме - в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

- разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- использования жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, не по назначению;
- нарушения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, прав и интересов соседей (п. п. 2 и 4 ст. 687 ГК РФ).

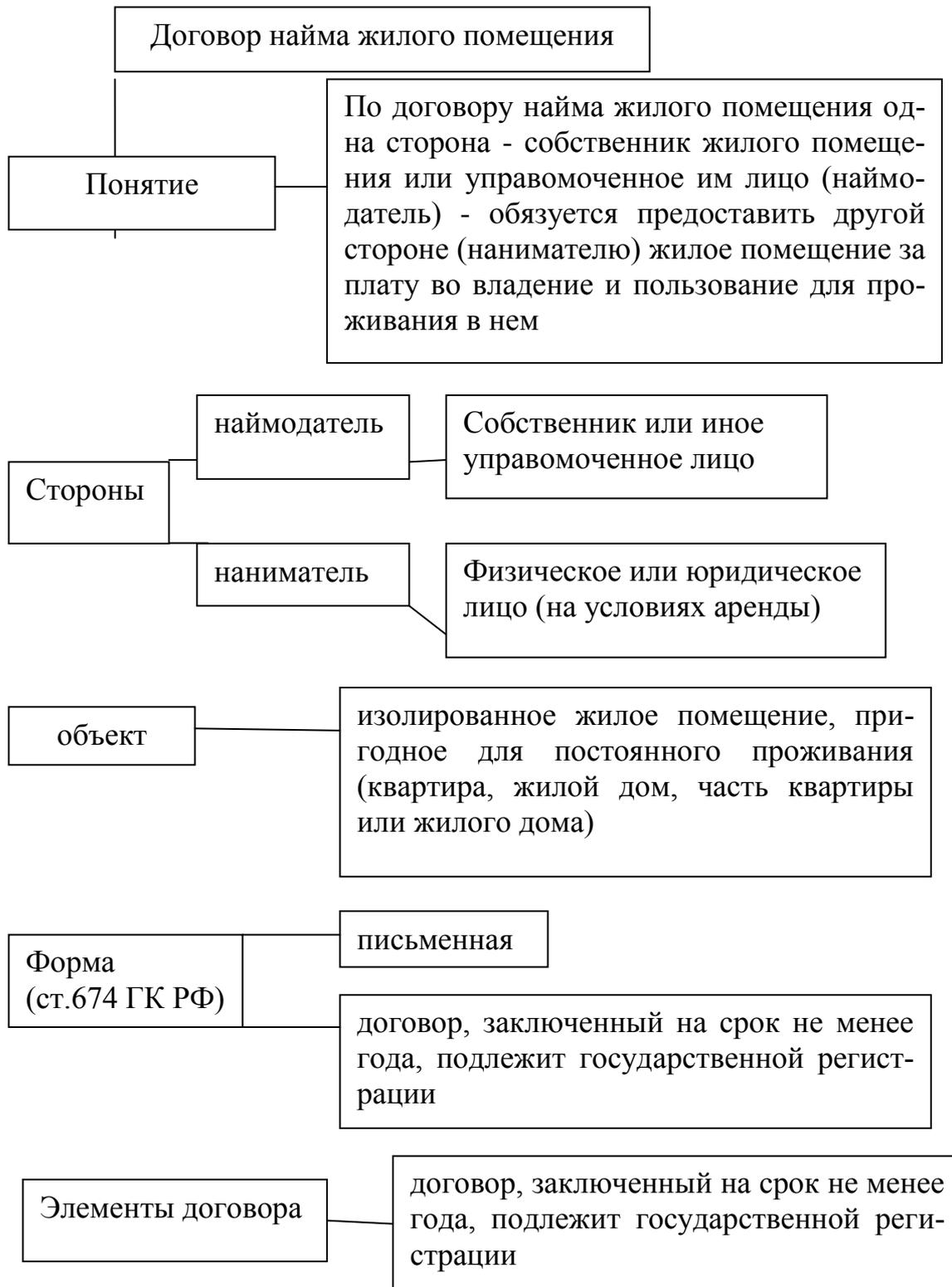
В случае расторжения договора коммерческого найма жилого помещения наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда. Выселение как принудительная мера применяется, если указанные граждане отказываются добровольно освободить жилое помещение. На наймодателя-собственника здесь не возлагается обязанность обеспечить нанимателя, подлежащего в соответствии с законом выселению, другим жилым помещением. Такое решение означало бы необоснованное ограничение права собственности, вторжение в сферу правомочий и интересов собственника.

3. Схемы к теме «Жилищные правоотношения»

Наем жилого помещения



Договор коммерческого найма жилого помещения (ст.671 ГК РФ)



**Обязанности наймодателя жилого помещения
(ст. 676 ГК РФ)**

1. Наймодатель обязан передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания.

2. 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.

3. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения (ст. 681 ГК РФ).

**Обязанности нанимателя жилого помещения
(ст. 678 ГК РФ)**

1. Наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

2. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя.

3. Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.

4. Осуществлять текущий ремонт жилого помещения (ст. 681 ГК РФ).

Расторжение договора найма жилого помещения (ст. 687 ГК РФ)

1. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

2. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

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

❖ **разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.**

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.

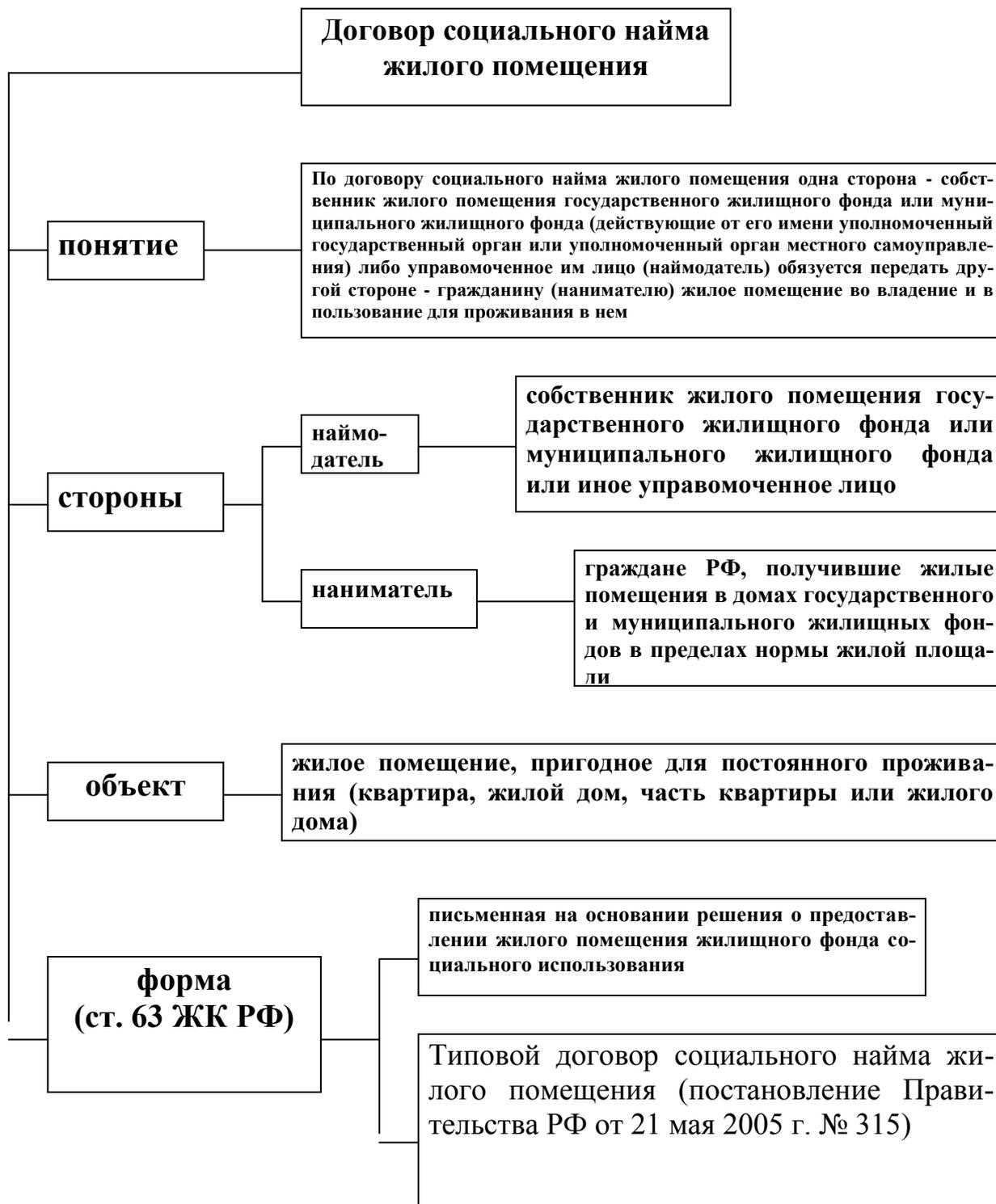
3. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре:

❖ **если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;**

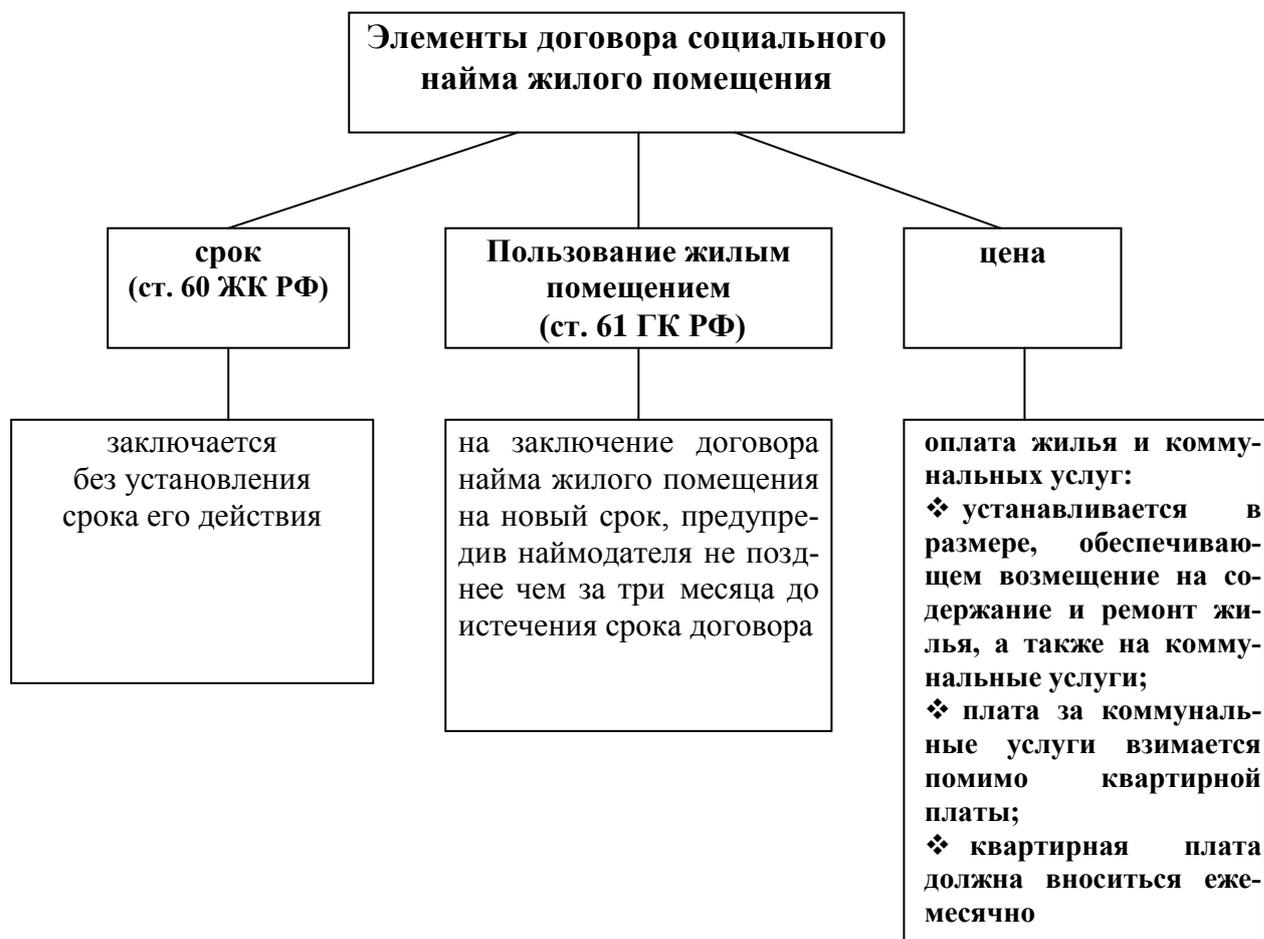
❖ **в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.**

4. Если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения. Если они после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения.

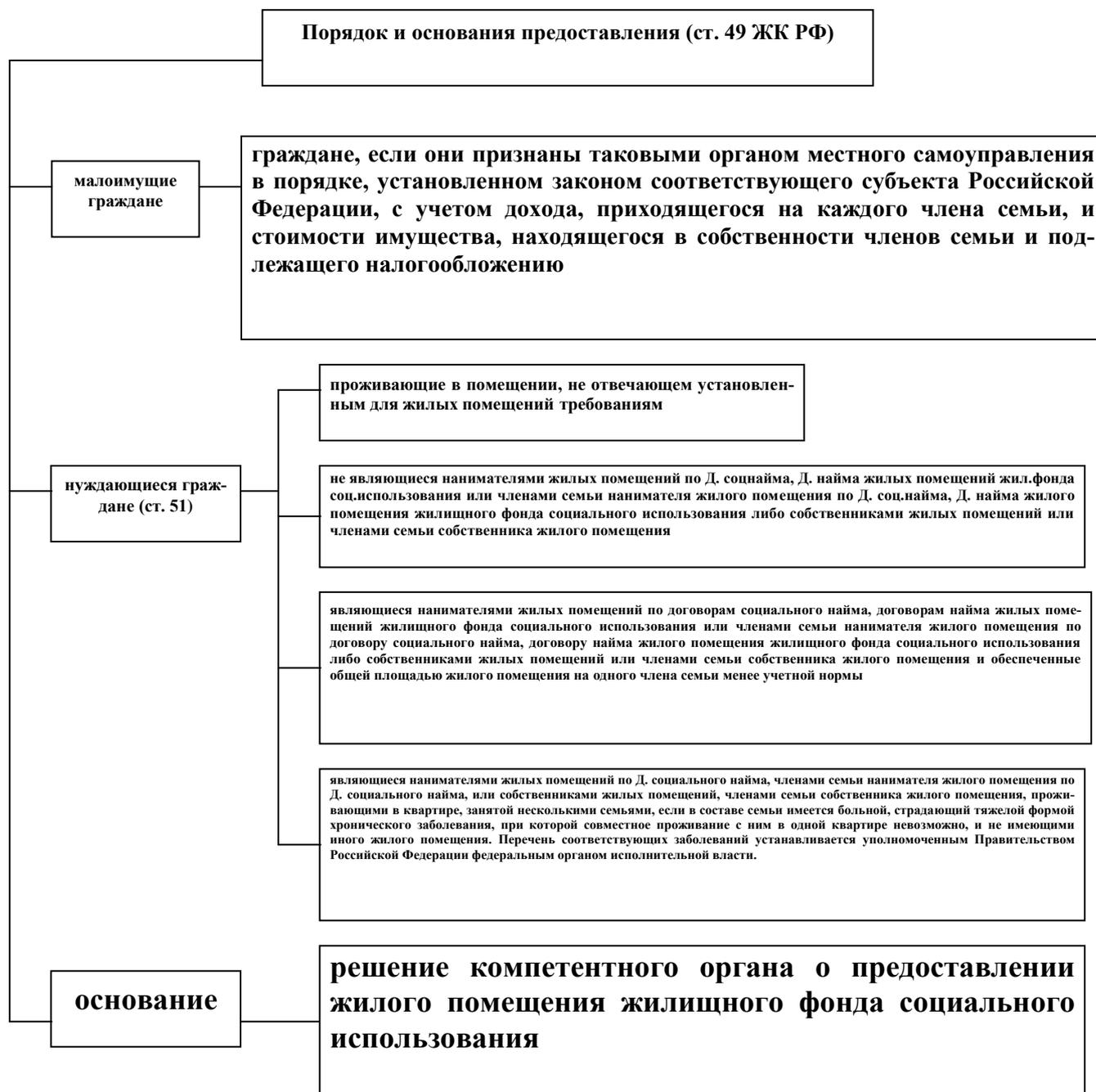
Договор социального найма жилого помещения (ст. 60 ЖК РФ)



Элементы договора социального найма жилого помещения



Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма (гл. 7 ЖК РФ)



Содержание договора социального найма

Возникновение права на жилое помещение социального использования:

- ❖ постановка на учет нуждающихся в получении жилья из жилищного фонда социального использования и имеющих право жилье получить;
- ❖ решение компетентного органа о предоставлении конкретного жилого помещения с точным обозначением его адреса указанному в решении лицу

Права и обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма (ст. 65 ЖК РФ)

1. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан:

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

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

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

4) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

3. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в части 2 настоящей статьи обязанностей несет иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения.

Права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма (ст. 67 ЖК РФ)

- 1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:**
 - 1) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;**
 - 2) сдавать жилое помещение в поднаем;**
 - 3) разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;**
 - 4) осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;**
 - 5) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.**
- 2. Наниматель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в части 1 настоящей статьи прав может иметь иные права, предусмотренные настоящим Кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма.**
- 3. Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:**
 - 1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены настоящим Кодексом;**
 - 2) обеспечивать сохранность жилого помещения;**
 - 3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;**
 - 4) проводить текущий ремонт жилого помещения;**
 - 5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;**
 - б) информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.**
- 4. Наниматель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в части 3 настоящей статьи обязанностей несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма.**

Утвержден
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 21 мая 2005 г. № 315

ТИПОВОЙ ДОГОВОР СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

№ _____

_____ 20__ 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 _____ от «__» г. № ____,
(наименование уполномочивающего документа)

именуемый в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гражданин(ка) _____,
(фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, на основании решения о предоставлении жилого помещения от «__» _____ 20__ г. № _____ заключили настоящий договор о нижеследующем.

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи в бессрочное владение и пользование изолированное жилое помещение, находящееся в _____

(государственной, муниципальной - нужно указать)

собственности, состоящее из ____ комнат(ы) в _____ квартире (доме) общей площадью _____ кв. метров, в том числе жилой _____ кв. метров, по адресу: _____ дом № _____, корпус № ____, квартира № _____, 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;

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.

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 неисполне-

нием 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.

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 _____
(подпись)

Наниматель _____
(подпись)

М.П.

4. Практические задания к теме «Жилищные правоотношения»

Учебные вопросы

1. Понятие жилищных правоотношений. Понятие и виды жилищного фонда.
2. Жилое помещение как предмет жилищных правоотношений. Требования, предъявляемые к жилым помещениям. Нормы жилой площади.
3. Понятие, особенности договора социального найма жилых помещений.
4. Договор коммерческого жилищного найма.
5. Договор специального жилищного найма.

Организационно-методические рекомендации

В начале занятия преподавателю необходимо, приняв рапорт о готовности группы, проверить наличие обучаемых.

Далее преподавателю необходимо объявить регламент работы, проверить готовность обучаемых к занятию.

При подготовке к теме обучающимся на самоподготовке следует ознакомиться с материалом темы, изучить соответствующие разделы учебной литературы, проанализировать положения законодательства, регулирующего изучаемые правоотношения. В случае необходимости следует дополнить конспекты и подготовить ответы на вопросы, подлежащие обсуждению в рамках занятия и контрольные вопросы.

Задание для самоподготовки

Задание 1. Разработать схему, на которой обозначить со ссылками на закон применительно к расторжению договора социального найма: во-первых, случаи выселения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения; во-вторых, случаи выселения с предоставлением другого жилого помещения; в-третьих, случаи выселения без предоставления другого жилого помещения.

Задание 2. Составить подробный перечень обязанностей нанимателя по договору коммерческого и по договору социального найма жилого помещения.

Задание 3. Составить схему, в которой показать различия в правовом положении поднанимателей и временных жильцов.

Задача 1. Семье Кузнецовых на четырех была предоставлена в порядке очередности трех комнатная квартира жилой площадью 50 кв.м. Однако в эту квартиру вселились и прописались только наниматель Кузнецов с женой и матерью.

Дочь осталась проживать на прежней площади в изолированных комнатах 20 и 15 кв.м в трех комнатной коммунальной квартире, хотя была включена в ордер и подписывала обязательство об освобождении ранее занимаемой жилой площади.

Районная администрация предъявила иск о признании ордера недействительным и о выселении Кузнецовых из трех комнатной квартиры в ранее занимаемое жилое помещение.

Соседи Кузнецовых по коммунальной квартире, занимающие втроем 15-метровую комнату, обратились в суд в качестве третьего лица с самостоятельными требованиями об обязанности дочери Кузнецовых освободить жилое помещение, состоящее из двух комнат (20 и 15 кв.м), и предоставить им на основании жилищного законодательства РФ.

Какое решение должен вынести суд? Какие факты будут иметь юридическое значение для данного дела?

Задача 2. Семья Гавриловых из трех человек занимает комнату 16 кв.м, другую комнату размером 12 кв.м занимали Скворцов и Ерофеева Л. Последние в зарегистрированном браке не состояли, но проживали совместно на этой площади более семи лет. После смерти Скворцова ордер на его комнату был выдан Ерофеевой. Гавриловы считали, что освободившаяся комната должна быть предоставлена их семье, поэтому предъявили иск о признании ордера недействительным. В исковом заявлении указывалось, что Ерофеева Л. состоит в зарегистрированном браке с Ерофеевым М. и прописана в трехком-

натной квартире площадью 40 кв.м, где проживают ее муж и его родители.

Суд отказал в удовлетворении исковых требований Гавриловых. Они обратились с кассационной жалобой в городской суд.

Какое решение должен вынести суд?

Задача 3. Дворник Королева проживала в однокомнатной квартире размером 20 кв.м со своей дочерью и несовершеннолетней внучкой.

Квартира решением районной администрации была отнесена к служебной до предоставления Королевой. После пяти лет работы Королева была уволена по собственному желанию (предоставлена справка из лечебного учреждения, что по характеру заболевания Королева не может выполнять работу дворника в зимнее время).

Королевой предложено с семьей освободить служебную жилую площадь. Королева отказалась освободить квартиру, сославшись на то, что она уволилась по уважительной причине. Кроме того, ее дочь является одинокой матерью и у нее на иждивении находится несовершеннолетняя дочь.

В суд поступило исковое заявление о выселении семьи Королевой без предоставления другого жилого помещения.

Какое решение должен вынести суд?

Задача 4. Занимающий комнату в коммунальной квартире Телегин систематически пьянствовал, устраивал дебоши, не участвовал в уборке мест общего пользования. Соседи по квартире, а также жильцы нескольких других квартир, которые Телегин затопил водой, предъявили к нему иск о выселении за невозможностью совместного проживания. В ходе рассмотрения дела истицы изменили свои исковые требования и согласились на обмен Телегиным занимаемой им комнаты. Телегин представил суду вариант обмена. Однако в дело вступили жильцы квартиры, в которую Телегин должен въехать по обмену. Они заявили, что категорически возражают против вселения в их квартиру пьяницы и дебошира, от которого другие хотят избавиться.

Какое решение должен вынести суд?

Выберите наиболее правильное утверждение

1. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, обеспеченность которых общей площадью жилого помещения на одного члена семьи составляет менее:

- а) 6 квадратных метров
- б) 8 квадратных метров
- в) 12 квадратных метров
- г) 15 квадратных метров
- д) 20 квадратных метров.

2. Наниматель жилого помещения вправе в любое время с согласия проживающих с ним совершеннолетних членов семьи расторгнуть договор найма жилого помещения, предупредив письменно наймодателя:

- а) за один месяц
- б) два месяца
- в) три месяца
- г) шесть месяцев
- д) за один год.

3. Выселение из занимаемого жилого помещения в доме государственного жилищного фонда производится:

- а) в судебном порядке
- б) в административном порядке с санкции прокурора
- в) в судебном порядке и в административном порядке с санкции прокурора
- г) по решению местного исполнительного и распорядительного органа
- д) в обязательном порядке.

4. Размер предоставления жилой площади в общежитии на одного человека должен составлять не менее:

- а) пятнадцати метров
- б) двенадцати метров
- в) десяти метров
- г) восьми метров
- д) шести метров.

5. Жилое помещение как объект договора найма должно быть:

- а) просторным и изолированным
- б) изолированным и пригодным для постоянного проживания
- в) мебелированным и просторным
- г) пригодным для проживания в весенне-летний период и изолированным

6. В договоре коммерческого найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право:

- а) на заключение договора на новый срок.
- б) на установление платы за жилое помещение по своему усмотрению.
- в) на одностороннее расторжение договора найма.
- г) на вселение поднанимателей.

7. По договору коммерческого найма жилого помещения наниматель обязан:

- а) использовать жилое помещение только для проживания.
- б) обеспечивать сохранность жилого помещения.
- в) поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии.
- г) все ответы правильные.

8. Передача нанимателем части или всего нанятого им жилого помещения в пользование третьему лицу оформляется:

- а) договором субаренды.
- б) соглашением о делегации.
- в) договором поднайма.
- г) концессионным соглашением.

Темы рефератов

1. Конституционное право граждан на жилище и формы его реализации.
2. Приватизация жилых помещений: понятие и значение.

Список рекомендованных к занятию источников

а) нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 // Российская газета. – 1993. – № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ: принят Государственной Думой РФ 22.12.1995 // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (1). – Ст. 14.
4. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: закон РФ от 04 июля 1991 № 1541–1 // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – № 28. – Ст. 959.
5. Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения: постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315 // Российская газета. – 2005. – № 112.
6. О предоставлении служебных жилых помещений жилищного фонда Республики Татарстан сотрудникам органов внутренних дел Республики Татарстан: постановление КМ РТ от 13 августа 2007 г. № 386 // Сборник постановлений и распоряжений КМ РТ и нормативных актов республиканских органов исполнительной власти. – № 32. – 2007.
7. Об утверждении Правил и порядка постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки в Республике Татарстан: постановление КМ РТ от 15 апреля 2005 г. № 190 // Республика Татарстан. – № 82-83. – 2005.

б) основная литература

1. Байбак В.В. и др. Гражданское право: учебник /В.В.Байбак, И.В. Елисеев и др.; под ред. Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 2014. – 784 с.
2. Алексеев С.С. и др. Гражданское право: учебник: в 2 т. /С.С.Алексеев, О.Г.Алексеева, К.П.Беляев и др.; под ред. Б.М. Гонгало. - М.: Статут, 2016. - Т. 1. - 511 с.
3. Алексеева О.Г. Гражданское право: учебник: в 2 т. /О.Г.Алексеева, Е.Р.Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. - М.: Статут, 2016. - Т. 2. - 528 с.
4. Алексеев С.С. Гражданское право в вопросах и ответах: учебное пособие /С.С.Алексеев и др. - 3-е изд., перераб. и доп. - М.: Проспект, 2014.
5. Зенин В.П. Гражданское право: учебник /В.П. Зенин. - М.: Статут, 2014.

в) дополнительная литература

1. Гражданское право. Том 1 [Электронный ресурс]: учебник / С.С. Алексеев [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017.

— 512 с. — 978-5-8354-1330-0. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/66007.html>, по паролю.

2. Гражданское право. Том 2 [Электронный ресурс]: учебник / О.Г. Алексеева [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 544 с. — 978-5-8354-1336-2. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/66008.html>, по паролю.

3. Гражданское право. Часть 2 [Электронный ресурс]: учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению «Юриспруденция»/ А.В. Барков [и др.].— Электрон.текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.— 751 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/52460>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю.

4. Сулова С.И. «Проживание»: место в жилищном правоотношении / С.И. Сулова // Журнал российского права. - 2013. - № 6. - С. 49 - 55.

5. Тихомиров М.Ю. Переустройство и перепланировка жилых помещений: практическое пособие / под ред. М.Ю. Тихомирова. 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2015.

г) материалы судебной практики

1. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 // Российская газета. - 2009. - № 123.

2. О расторжении договора социального найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем платы за жилье и коммунальные услуги в течение шести месяцев: Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 21 июля 2000 г. // Бюллетень ВС РФ. - 2000. - № 8.

Основные понятия, которые необходимо уяснить:

- ❖ *договор найма жилого помещения*
- ❖ *наниматель*
- ❖ *члены семьи*
- ❖ *временные жильцы*
- ❖ *норма жилой площади*
- ❖ *выселение.*

**5. Сравнительная таблица гражданско-правового
и жилищно-правового статуса собственника и социального
нанимателя**

Собственник	Социальный наниматель
<p>Собственник имеет возможность распоряжаться жилым помещением и совершать в отношении его различные гражданско-правовые сделки (+).</p> <p>Для распоряжения жилым помещением необходимо получить только согласие собственника (сособственников). Согласие членов семьи собственника не требуется (+)</p>	<p>Наниматель не имеет права распоряжаться жилым помещением (за исключением обмена и поднайма) (-).</p> <p>Для распоряжения жилым помещением необходимо получить согласие всех членов семьи нанимателя (в том числе бывших и временно отсутствующих) (-)</p>
<p>Жилое помещение может переходить по наследству (+)</p>	<p>Жилое помещение не может переходить по наследству (-)</p>
<p>У собственника больше юридических оснований приобретения прав на жилое помещение (+).</p> <p>Однако появляется и больше оснований для признания соответствующих сделок недействительными (-)</p>	<p>Единственным юридическим основанием заключения договора социального найма является ордер (-).</p> <p>Однако здесь меньше оснований для признания его недействительным (+)</p>
<p>Упрощенный порядок сдачи квартиры в коммерческий наем (этот вопрос решает только собственник) (+)</p>	<p>Усложненный порядок сдачи квартиры в поднаем (необходимо согласие наймодателя) (-)</p>
<p>Жилое помещение может быть внесено в качестве вклада в уставный капитал юридического лица (+)</p>	<p>Жилое помещение не может быть внесено в качестве вклада в уставный капитал юридического лица (-)</p>
<p>Собственник может самостоятельно использовать жилое помещение в качестве юридического адреса организации (+)</p>	<p>Наниматель не может самостоятельно использовать жилое помещение в качестве юридического адреса организации (-)</p>
<p>Собственнику регистрироваться в жилом помещении не обязательно (+)</p>	<p>Наниматель, по общему правилу, должен быть зарегистрирован в жилом помещении (-)</p>
<p>Собственник может иметь несколько</p>	<p>Наниматель может быть нанимателем</p>

жилых помещений на праве собственности (+)	только в одном жилом помещении (-)
Для вселения новых членов семьи необходимо получить согласие только сособственников. Согласие членов семьи собственника не требуется (+) При вселении ограничений нет (+)	Для вселения новых членов семьи необходимо получить согласие всех действующих членов семьи основного нанимателя, а в некоторых случаях - и наймодателя (-) Вселение ограничено социальными нормами (-)
Собственник и члены его семьи могут заключить соглашение об особенностях порядка пользования жилым помещением (+)	Наниматель и члены его семьи такого соглашения заключить не могут (-)
В случае прекращения семейных отношений с собственником его бывшие члены семьи подлежат выселению (+). И это правило диспозитивно (+)	В случае прекращения семейных отношений с нанимателем его бывшие члены семьи сохраняют пожизненное право пользования данным жилым помещением (-). И это правило императивно (-)
В некоторых случаях на собственника может быть возложена обязанность по обеспечению бывших членов своей семьи новым жилым помещением (-)	У нанимателя обеспечивать бывших членов своей семьи новым жилым помещением обязанности нет (+)
Собственник должен проводить капитальный ремонт своего жилого помещения (-)	Капитальный ремонт жилого помещения производит наймодатель (+)
Собственник платит налог на жилое помещение (-)	Наниматель не платит налог на жилое помещение (+)
Собственник должен содержать общее имущество многоквартирного дома и финансово участвовать в его ремонте (-)	Содержание общего имущества многоквартирного дома осуществляет в основном наймодатель (+)
Собственник несет расходы по благоустройству и содержанию придомового земельного участка (-)	У нанимателя нести расходы по благоустройству и содержанию придомового земельного участка обязанности нет (+)

Для распоряжения и управления общим имуществом многоквартирного дома необходимо получить согласие собственников (+)	Для распоряжения общим имуществом многоквартирного дома согласия нанимателя не требуется (-)
Если общее имущество многоквартирного дома сдается в аренду, то все собственники имеют право на часть арендной платы пропорционально своей доле (+)	Если общее имущество многоквартирного дома сдается в аренду, то у нанимателя право на часть арендной платы пропорционально своей доле нет (-)
На жилое помещение может быть обращено взыскание по долгам собственника (-). Жилое помещение может быть объектом конфискации и реквизиции (-)	На жилое помещение не может быть обращено взыскание по долгам нанимателя (+)
В случае длительного непроживания в жилом помещении право собственности на него не утрачивается (+)	В случае длительного непроживания наниматель может утратить право на жилое помещение (-)
При переселении из жилого помещения (например, в связи со сносом дома) у собственника меньше прав: ему выплачивается денежная компенсация (-)	При переселении из жилого помещения у нанимателя больше прав: ему предоставляется другое жилье (+)
Порядок выселения (как мера ответственности) более «выгодный» для собственника: ему выплачивается компенсация от реализации жилья (+)	Порядок выселения (как мера ответственности) менее «выгодный» для нанимателя: он просто выселяется из жилого помещения (-)
В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу собственники обязаны за свой счет снести этот дом (-)	В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу наниматели не обязаны за свой счет снести этот дом (+)

Список литературы

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок, внесенных законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6-ФКЗ и от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) // Российская газета. - 1993. - № 237. - 25 дек.; 2009. - № 7. - 21 янв.
2. Всеобщая декларация прав человека: принята 10 декабря 1948 г. Генеральной Ассамблеей ООН // Российская газета. - 1995. - № 89. - 5 апр.
3. Международный Пакт об экономических, социальных и культурных правах: принята организацией Объединенных Наций 19 декабря 1966 г. Ратифицирована Президиумом Верховного Совета СССР 18 сентября 1973 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. - 1976. - № 17. - Ст. 291.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ) // Российская газета. - 2005. - № 1; - 2016. - № 151.
5. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (в ред. Федерального закона от 28.03.2017 № 39-ФЗ) // Российская газета. - 1996. - № 17; 2017. - № 68.
6. О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования реабилитационных процедур, применяемых в отношении гражданина-должника: Федеральный закон от 29 декабря 2014 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2015. - № 1 (часть I). - Ст. 29.
7. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей: Федеральным законом от 29 февраля 2012 г. № 15-ФЗ // Российская газета. - 2012. - № 46.
8. О полиции: Федеральный закон 7 февраля 2011 г. № 3-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2011. - № 7. - Ст. 900.
9. О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 19 июля 2011 г. № 247-ФЗ // Российская газета. - 2011. - № 157.
10. О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей: Федерального закона от 21 декабря 1996 г. № 159-ФЗ // Российская газета. - 1996. - № 248.
11. Об основных условиях реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, и увеличении уставного капитала открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищно-

му кредитованию: постановление Правительства РФ от 20 апреля 2015 г. № 373 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. – № 17 (часть IV). – Ст. 2567.

12. О порядке и размерах выплаты денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и членам семей сотрудников органов внутренних дел Российской Федерации, погибших (умерших) вследствие увечья или иного повреждения здоровья, полученных в связи с выполнением служебных обязанностей, либо вследствие заболевания, полученного в период прохождения службы в органах внутренних дел: постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2011 г. № 1228 // Российская газета. – 2012. – № 5675.

13. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015-2020 годы: постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 5. – Ст. 739.

14. О реструктуризации ипотечных жилищных ссуд в иностранной валюте: письмо Банка России от 23.01.2015 № 01-41-2/423 // Вестник Банка России. – 2015. – № 6.

Специальная литература

1. Алексеев С.С. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 1 / С.С. Алексеев; под общ. ред. С.А. Степанова. – М.: Проспект, 2014. – 403 с.

2. Артамонов В.А. Защита жилищных прав / В.А. Артамонов. – [Электронный ресурс]: учебное пособие. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – 591 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/34902>. – ЭБС «IPRbooks» (дата обращения 01.10.2017).

3. Белов В.А. Гражданское право: Общая и Особенная части: учебник / В.А. Белов. – М.: АО «Центр ЮрИнфоР», 2015. – 400 с.

4. Богданов Е.В. Природа и сущность права граждан на жилище / Е.В. Богданов // Журнал российского права. – 2013. – № 4.

5. Бобкова С.А. Защита жилищных прав несовершеннолетних / С.А. Бобкова // Судья. – 2015. – № 3.

6. Брагинский М.И. Договорное право. Книга первая. Общие положения. – 7-е изд., стер. / М.И. Брагинский. – М.: Статут, 2011. – 786 с.

7. Верещак С.Б. История развития жилищного права в России советского периода (1917-1985 гг.) / С.Б. Верещак // Вестник Чувашского университета. – 2013. – № 3.

8. Гражданское право. Общая часть: учебник: в 4 т. / под ред. Е.А. Суханова. – 7-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2017. Т. 1. – 656 с.

9. Грибанов В.П. Жилищные права советских граждан / В.П. Грибанов. – М.: Статут, 2013. – 240 с.

10. Живихина И.Б. Формы защиты права собственности /И.Б. Живихина // Гражданское право. – 2015. – № 1.
11. Илларионова Т.И. Проблема охранительных функций гражданского права / Т.И. Илларионова. – Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та, 2016. – 253 с.
12. Кичихин А.Н. Жилищные права: пользование и собственность /А.Н. Кичихин. - М.: ЮРИСТЪ, 2015. – 270 с.
13. Литовкин В.Н. Право собственности и другие вещные права на жилище // Жилищное право. – 2015. – № 1. – 105 с.
14. Литовкин В.Н. Жилищное законодательство: вчера, сегодня, завтра / В.Н. Литовкин // Жилищное право. – 2015. – № 6.
15. Мильков А.В. Правовое регулирование защиты гражданских прав и правовых интересов: дис. ... докт. юрид. наук / А.В. Мильков. –М., 2015. – 459 с.
16. Михайлова Т.Н. Формы гражданско-правовой защиты права собственности на недвижимость / Т.Н. Михайлова // Вестник Восточно-Сибирского института МВД России. – 2015. – № 3 (70).
17. Надюкова М.В. Договор найма жилого помещения. Коммерческий и социальный наём / М.В. Надюкова // Законность и правопорядок в современном обществе. –2015. – № 13.
18. Савченко Е.Я. Актуальные проблемы защиты гражданских прав: лекция / Е.Я. Савченко. – Челябинск: Челябинский юридический институт МВД России, 2015. – 265 с.
19. Саяпина Е.Г. Жилищные права детей / Е.Г. Саяпина // Судья. – 2015. – № 3.
20. Седугин П.И. Жилищное право: учебник / П.И. Седугин. – М.: НОРМА ИНФРА М. – 2016. – 430 с.
21. Скрипко В.Р. Право граждан Российской Федерации на жилище / В.Р. Скрипко // Государство и право. – 2015. – № 2.
22. Смоленский М.Б. Гражданское право : учебник / М.Б. Смоленский. – 2-е изд. – Ростов н/Д : Феникс, 2016. – 450 с.
23. Титов А.А. Жилищное право Российской Федерации /А.А. Титов. — М.: Юрайт. – 2015. – 430 с.
24. Школяренко Е.А. Статус бездомных и лиц без определенного места жительства: необходимо четкое правовое регулирование / Е.А. Школяренко // Журнал российского права. – 2015. – № 5.

Судебная практика

1. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Бакшеева Павла Владимировича на нарушение его конституционных прав абзацами третьим и двенадцатым пункта 1, пунктом 13 статьи 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» и пунктом 9 Правил расчета субсидии для приобретения или строительства жилого помещения

(жилых помещений), предоставляемой военнослужащим-гражданам Российской Федерации и иным лицам в соответствии с Федеральным законом «О статусе военнослужащих: определение Конституционного Суда Российской Федерации от 26.04.2016 № 816-О. – URL: <http://www.consultant.ru>.

2. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Стольниковой Светланы Николаевны на нарушение ее конституционных прав абзацем третьим пункта 32 «Правил предоставления молодым семьям социальных выплат на приобретение (строительство) жилья и их использования»: определение Конституционного Суда Российской Федерации от 26.05.2016 № 1047-О. – URL: <http://www.consultant.ru>.

3. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14//Российская газета. -2009. - № 123.

Учебное издание

ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

Учебно-методическое пособие

Составители

Фазлиева Лилия Канзеловна
Курникова Светлана Сергеевна

Корректор Е.О. Смирнова

Подписано в печать 30.11.2017
Формат 60x84¹ / 16 Усл. печ. л. 5,5 Тираж 30

Типография КЮИ МВД России
420108, г. Казань, ул. Магистральная, 35