

Социальный наем жилья

➤ Законодательство четко определяет права и обязанности наймодателя и нанимателя

В СООТВЕТСТВИИ со ст. 49 ЖК РФ по договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда.

Основное условие такого договора заключается в том, что собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных жилищным законодательством РФ.

Объектом договора социального найма жилого помещения является жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). В отличие от других договоров социального найма жилого помещения носит бессрочный характер. Наниматель, заключивший подобный договор, сохраняет права владения и пользования при переходе права собственности на жилье, хозяйственного ведения или права оперативного управления.

ЖК РФ позволяет предоставлять жилые помещения по договору социального найма определенным категориям граждан, в частности, малоимущим, признанным нуждающимися в жилых помещениях. При этом малоимущими являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта РФ. При признании таких граждан малоимущими учитываются: доход, приходящийся на каждого члена семьи, стоимость имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Жилищное законодательство содержит достаточно подробный перечень прав и обязанностей как наймодателя, так и нанимателя. Основным правом наймодателя является право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Вместе с тем, он несет обязанности: по передаче нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение; по участию в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение; по осуществлению капитального ремонта жилого помещения; по обеспечению предоставления нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

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

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма. Существенным моментом является положение закона, согласно которому члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма должны быть указаны в этом договоре.

В соответствии со ст. 69 ЖК РФ членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма являются проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Тем не менее, другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство.

Как указал Пленум Верховного суда РФ в Постановлении от 2.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РФ» под ведением общего хозяйства, являющимся обязательным условием признания членами семьи нанимателя других родственников и нетрудо-



способных иждивенцев, следует, в частности, понимать наличие у нанимателя и указанных лиц совместного бюджета, общих расходов на приобретение продуктов питания, имущества для совместного пользования и т. п.

Для признания других родственников и нетрудоспособных иждивенцев членами семьи нанимателя требуется также выяснить содержание волеизъявления нанимателя (других членов его семьи) в отношении их вселения в жилое помещение: вселялись ли они для проживания в жилое помещение как члены семьи нанимателя или жилое помещение предоставлено им для проживания по иным основаниям (договор поднайма, временные жильцы).

В соответствии с жилищным законодательством членами семьи нанимателя могут быть признаны и иные лица, но лишь в исключительных случаях и только в судебном порядке. Решая вопрос о возможности признания иных лиц членами семьи нанимателя (например, лица, проживающего

совместно с нанимателем без регистрации брака), суду необходимо выяснить, были ли эти лица вселены в жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя или в ином качестве, вели ли они с нанимателем общее хозяйство, в течение какого времени они проживают в жилое помещение, имеют ли они право на другое жилое помещение и не утрачено ли ими такое право. Лица, вселенные нанимателем жилого помещения по договору социального найма в качестве членов его семьи, приобретают равные с нанимателем права и обязанности.

В соответствии со ст. 70 ЖК РФ наниматель вправе с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующего, вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, детей и родителей. При этом не имеет значения, что обеспеченность общей площадью жилого помещения на каждого члена семьи составит менее учетной нормы.

В то же время для вселения нанимателем в жилое помещение других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов его семьи нанимателем должно быть получено согласие в письменной форме не только членов своей семьи, но и наймодателя. Наймодатель вправе запретить вселение других граждан, если после их вселения общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы.

С целью обеспечения права несовершеннолетних детей жить и воспитываться в семье ЖК РФ установлено, что не требуется согласия остальных членов семьи нанимателя и наймодателя для вселения к родителям их несовершеннолетних детей (это могут быть дети как самого нанимателя, так и других членов его семьи, проживающих в жилое помещение).

Верховный суд РФ в Постановлении от 2.07.2009 № 14 обращает внимание на то, что если на вселение лица в жилое помещение не было получено письменного согласия нанимателя и (или) членов семьи нанимателя, а также согласия наймодателя, когда оно необходимо, то такое вселение следует рассматривать как незаконное и не порождающее у лица прав члена семьи нанимателя на жилое помещение. В таком случае наймодатель, наниматель и (или) член семьи нанимателя вправе предъявить к вселившемуся лицу требование об устранении нарушений их жилищных прав и восстановлении положения, существовавшего до их нарушения,

на которое исходя из аналогии закона применительно к правилам, предусмотренным ст. 208 ГК РФ, исковая давность не распространяется. При удовлетворении названного требования лицо, незаконно вселившееся в жилое помещение, подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения.

При прекращении семейных отношений члена семьи с нанимателем за ним сохраняются те же права, которыми обладают наниматель и члены его семьи, но при условии, что он продолжает проживать в жилое помещение. В таком случае он самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

Пленум Верховного суда РФ в Постановлении от 2.07.2009 № 14 разъясняет, что бывший член семьи вправе потребовать от наймодателя и нанимателя заключения с ним отдельного соглашения, определяющего порядок и размер его участия в расходах по внесению платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги, ремонт и содержание жилого помещения. Споры, возникающие в связи с отказом наймодателя и (или) нанимателя заключить такое соглашение или в связи с недостижением соглашения между сторонами по его содержанию, разрешаются в судебном порядке.

Суд, рассматривая названные споры, вправе определить порядок и размер участия бывшего члена семьи нанимателя в расходах на оплату

жилого помещения и коммунальных услуг, исходя из приходящейся на него доли общей площади жилого помещения, с возложением на наймодателя (управляющую организацию) обязанности заключить с бывшим членом семьи нанимателя соответствующее соглашение и выдать ему отдельный платежный документ на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Согласно ст. 71 ЖК РФ при временном отсутствии нанимателя жилого помещения и (или) членов его семьи, включая бывших членов семьи, за ними сохраняются все права и обязанности по договору социального найма жилого помещения. Если отсутствие в жилое помещение указанных лиц не носит временного характера, то заинтересованные лица (наймодатель, наниматель, члены семьи нанимателя) вправе потребовать в судебном порядке признания их утратившими право на жилое помещение на основании ч. 3 ст. 83 ЖК РФ в связи с выездом в другое место жительства и расторжения тем самым договора социального найма.

В разъяснениях Пленума Верховного суда РФ от 2.07.2009 № 14 указано, что, разрешая споры о признании нанимателя, члена семьи нанимателя или бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения утратившими право пользования жилым помещением по договору социального найма вследствие их постоянного отсутствия в жилое помещение по причине выезда из него, судам надлежит выяснять: по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилое помещение, носит ли его выезд из жилого помещения вынужденный характер (конфликтные отношения в семье, расторжение брака) или добровольный, временный (работа, обучение, лечение и т. п.) или постоянный (выезд свои вещи, переехал в другой населенный пункт, вступил в новый брак и проживает с новой семьей в другом жилое помещение и т. п.), не чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением со стороны других лиц, проживающих в нем, приобрел ли ответчик право пользования другим жилым помещением в новом месте жительства, исполняет ли он обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и др.

При установлении судом обстоятельств, свидетельствующих о добровольном выезде ответчика из жилого помещения в другое место жительства и об отсутствии препятствий в пользовании жилым помещением, а также о его отказе в одностороннем порядке от прав и обязанностей по договору социального найма, иск о признании его утратившим право на жилое помещение подлежит удовлетворению в связи с расторжением ответчиком в отношении себя договора социального найма.

Расторжение договора социального найма жилого помещения и выселение из него граждан по требованию наймодателя или органов государственной власти и органов местного самоуправления возможны по установленным в ЖК РФ основаниям и порядке.

В Постановлении Пленума Верховного суда РФ от 2.07.2009 № 14 указано, что при рассмотрении иска наймодателя о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма в связи с невнесением ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев без уважительных причин суду необходимо установить, по каким причинам и в течение какого периода времени нанимателем и членами его семьи не исполнялась обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

К уважительным причинам невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги судом могут быть, например, отнесены: длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии; тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры; болезнь нанимателя и (или) членов его семьи; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др.

Заявленный иск не может быть удовлетворен, если суд придет к выводу об уважительности причин невнесения платы нанимателем и членами его семьи за жилое помещение и коммунальные услуги более чем шесть месяцев подряд

АСИЯ ХУСНУЛИНА,
юрисконсульт правового управления
ОАО «ММК», член общероссийской общественной
организации «Ассоциация юристов России»

➤ Квартиры по договору социального найма предоставляются малоимущим гражданам