

# ГЛАВА I

---

---

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

Российские граждане вправе приватизировать жилые помещения, предоставленные им по договорам социального найма. Заключение такого договора осуществляется по правилам гл. 8 ЖК РФ между нанимателем и органом власти или уполномоченным им лицом, которые распоряжаются жилым помещением, входящим в состав государственного или муниципального жилищного фонда.

Заключению договора социального найма предшествует принятие органом власти решения о предоставлении жилого помещения нанимателю по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации. В дальнейшем даже при изменении условий и оснований предоставления жилого помещения наниматель вправе сохранить его, поскольку в силу п. 3 ст. 60 ЖК РФ договор социального найма в таком случае не может быть расторгнут. Договор социального найма сохраняет силу при смене собственника жилого помещения или переходе прав хозяйственного ведения или оперативного управления в отношении него (ст. 64 ЖК РФ).

Правом на обеспечение социальным жильем обладают малоимущие граждане, а также иные категории граждан, признанные в установленном законодательством России порядке нуждающимися в предоставлении жилых помещений (ст. 49-53 ЖК РФ).

При необоснованном отказе органа власти от постановки гражданина на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий либо при отказе в предоставлении жилого помещения по договору социального найма несмотря на то, что гражданин подал заявление

и представил все необходимые документы, последний вправе потребовать возложения на орган власти соответствующей обязанности в судебном порядке (Решения Поньоровского районного суда Курской области от 20.06.2022 по делу № Э2-133/2022, Клепиковского районного суда Рязанской области от 20.04.2022 № 2-4/2022 и др.).

Если препятствием для совершения органом власти соответствующего действия является несоответствие гражданина определенным критериям, то сначала он должен устранить нарушения и только после этого обратиться с заявлением в орган власти, а не напрямую в суд, минуя установленную законом административную процедуру рассмотрения заявления.

Так, в одном деле администрация отказала гражданину в постановке на учет нуждающегося в улучшении жилищных условий по причине того, что он был обеспечен жилой площадью выше учетной нормы предоставления, хотя и проживал со своей семьей вместе с чужими людьми в большой коммунальной квартире. Учитывая данное препятствие, гражданин в судебном порядке добился признания своей семьи отдельной семьей по отношению к семье соседей, представив соответствующие доказательства и пригласив в суд свидетелей, подтвердивших указанные им в иске обстоятельства.

Установив данный факт, суд удовлетворил данное требование, однако посчитал преждевременным требование о его постановке на учет как нуждающегося в улучшении жилищных условий, поскольку соответствующее заявление применительно к новым обстоятельствам, установленным судом, орган власти не рассматривал, а суд его в решении данного вопроса подменять был не вправе (Решение Балахнинского городского суда Нижегородской области от 07.07.2022 по делу № 2-922/2022).

Аналогичным образом и в другом деле суд поддержал истицу, признав разными семьями ее семью, в которую входила она и ее сын, и отдельно брата истицы, с которыми они вели раздельное хозяйство, при этом истица с сыном в квартире не проживали. В иске истица прямо указала на то, что признание данного факта ей необходимо с целью

учета при последующем улучшении жилищных условий, и суд иск удовлетворил, отметив, что само по себе признание семей разными не влечет предоставление им жилых помещений в безусловном порядке, поскольку компетентные органы принимают такое решение с учетом всех обстоятельств дела (Решение Кунгурского городского суда Пермского края от 13.05.2021 по делу № 2-1025/2021).

В судебной практике можно встретить и иной подход, основанный на том, что возможность признания разными семьями соседей по коммунальной квартире в судебной практике не допускается в принципе, поскольку такой способ защиты не предусмотрен законом. Учитывая, что материально-правовой интерес истца, настаивающего на признании лиц, проживающих в коммунальной квартире, разными семьями, состоит в последующем улучшении жилищных условий как нуждающихся, истец должен добиваться постановления на учет с соблюдением соответствующего административного порядка, а не пытаться его обойти с помощью судебной процедуры за счет решения не главного, а второстепенных вопросов (Решение Ленинского районного суда г. Ставрополя от 19.01.2021 № 2-192/2021).

В пользу такого подхода будет свидетельствовать и тот факт, что все лица, проживающие в жилом помещении, были в него вселены одновременно как члены одной семьи, что в последующем исключает возможность признания их разными семьями (Решение Кировского районного суда г. Ростова-на-Дону от 14.06.2022 по делу № 2-2216/2022).

Однако в любом случае, принимая во внимание, что некоторые суды возможность признания проживающих в квартире лиц разными семьями не исключают, а перечень способов защиты в соответствии со ст. 12 ГК РФ является открытым, наниматели могут ею попытаться воспользоваться, с тем чтобы облегчить себе процесс улучшения жилищных условий с помощью положительных судебных решений. При отказе в удовлетворении иска наниматели равным счетом ничего не теряют и не лишены возможности добиваться улучшения жилищных условий в общеустановленном порядке.

Иным образом обстоит дело в случае, когда у гражданина имеются законные основания для предоставления ему жилого помещения на условиях договора социального найма, но орган власти неправомерно уклоняется от исполнения данной обязанности, хотя никаких препятствий для этого нет. В таком случае суд проверяет по иску гражданина соблюдение им условий для получения жилого помещения, включая обращение с соответствующим заявлением и пакетом документов в орган власти, и выносит решение о возложении обязанности на орган власти предоставить истцу жилое помещение по договору социального найма (Решение Кичменгско-Городецкого районного суда Вологодской области от 14.03.2022 № 2-70/2022).

Отсутствие у гражданина ордера на вселение, решения о предоставлении жилого помещения или иных документов при фактическом вселении и проживании в нем на условиях социального найма, оплате коммунальных платежей и иных расходов, связанных с содержанием жилья, не может являться препятствием для удовлетворения его требования о возложении на орган власти обязанности заключить с ним договор социального найма.

В подобных случаях правоотношения, характерные для такой гражданско-правовой сделки, между сторонами фактически сложились, поэтому отсутствие тех или иных документов не должно приводить к ограничению или ущемлению жилищных прав граждан (Решение Керченского городского суда Республики Крым от 08.06.2022 № 2-1145/2022).

Гражданам может быть отказано в постановке на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, если они не соответствуют установленным законом критериям (ст. 54 ЖК РФ). Они также могут быть сняты с учета на основании их заявления, при утрате оснований для постановки на учет и в иных случаях, указанных в ст. 56 ЖК РФ.

На случай, когда граждане совершили действия, в результате которых они могут быть признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий, ст. 53 ЖК РФ предусматривает их возможность

постановки на соответствующий учет не ранее истечения 5 лет с момента совершения ими таких намеренных действий.

Примерами могут быть отчуждение жилого помещения или доли в праве собственности на него гражданином (Апелляционное определение № 1 Восточного окружного военного суда от 17.02.2022 № 33а-28/2022) или регистрация в жилом помещении с целью искусственного создания проблемной жилищной ситуации (Кассационное определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 04.08.2021 по делу № 88А-5584/2021), с тем чтобы встать на учет как нуждающийся в получении помощи от государства.

Даже процессуальное поведение гражданина, а именно занятие им пассивной позиции в судебном споре по другому делу (например, отсутствие возражений на иск о признании утратившим право пользования жилым помещением, о выселении из него и снятии с регистрационного учета, игнорирование судебных заседаний и необжалование итогового судебного акта по делу) может быть расценено как намеренное ухудшение жилищных условий, что может повлечь за собой отказ в его постановке на учет (Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 29.03.2022 по делу № 88-6767/2022).

Для целей применения в отношении граждан рассматриваемого ограничения жилищных прав в виде отказа в постановке на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий не имеют правового значения мотивы, по которым они совершали сделки с недвижимым имуществом, приведшие к ухудшению названных условий (Апелляционное определение Южного окружного военного суда от 17.03.2021 № 33а-234/2021).

В частности, регистрация в жилом помещении с целью трудоустройства в соответствующем регионе страны хотя и имеет логичное объяснение, но факта намеренного ухудшения жилищных условий не отменяет (Апелляционное определение Омского областного суда от 01.06.2022 по делу № 2-470/2022).

Договор социального найма жилого помещения заключается в простой письменной форме, бессрочно в соответствии с решением органа

власти о его предоставлении по основаниям, предусмотренным законом. Договор социального найма заключается по форме, приведенной в приложении № 1 к Постановлению Правительства РФ от 21.05.2005 № 315.

Основанием для возникновения права пользования жилым помещением государственного или муниципального жилищного фондов по договору социального найма выступают два юридических факта — принятие решения о предоставлении жилого помещения и заключение договора социального найма жилого помещения, причем принятие решения о предоставлении жилого помещения порождает обязанность заключить договор социального найма.

Несоблюдение письменной формы договора социального найма между наймодателем и лицом, в отношении которого состоялось решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, принятое с соблюдением требований жилищного законодательства, не может являться основанием для вывода о том, что у такого лица не возникло право пользования жилым помещением по договору социального найма, поскольку подтверждением заключения договора социального найма могут служить различные письменные доказательства.

К числу таких доказательств относятся, в частности, фактическое вселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение, открытие ему лицевого счета для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги и др. В связи с этим отсутствие договора социального найма жилого помещения само по себе не означает, что гражданин вселился в него незаконно и у него отсутствуют основания для проживания в нем вместе с членами своей семьи, равно как и не является основанием для ограничения иных его жилищных прав, вытекающих из договора социального найма. Наниматель вправе требовать в судебном порядке возложения на орган власти обязанности предоставить ему жилое помещение на условиях договора социального найма (Решение Черемховского городского суда Иркутской области от 12.07.2022 по делу № 2-1074/2022).

Договор социального найма жилого помещения предоставляет нанимателю право владения и пользования объектом в соответствии с его назначением, при этом предметом такого договора могут быть как квартира в целом, так и отдельные комнаты в ней, за исключением помещений вспомогательного назначения, которыми вправе в равной мере пользоваться все жильцы.

При освобождении комнаты в коммунальной квартире, в которой проживают несколько собственников или нанимателей, она может быть предоставлена по договору социального найма нанимателю, признанному в установленном порядке нуждающимся в улучшении жилищных условий. При отсутствии в квартире таких нанимателей комната может быть предоставлена нанимателям или собственникам, которые могут быть признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления.

При отсутствии в коммунальной квартире и таких лиц освободившаяся комната может быть предоставлена по договору купли-продажи гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления. При отсутствии и таких претендентов в освободившуюся в коммунальной квартире комнату могут вселены иные граждане по договорам социального найма в установленном законом порядке (ст. 59 ЖК РФ).

Предоставление освободившейся комнаты в коммунальной квартире лицам, которые в соответствии со ст. 59 ЖК РФ имеют право на ее получение, осуществляется органом власти на основании их заявления и при необоснованном отказе в передаче помещения такие лица вправе потребовать возложения на них соответствующей обязанности в судебном порядке (Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 26.05.2022 № 88-10217/2022).

Важно при этом учитывать точность формулировки, используемой федеральным законодателем, который говорит об освободившейся комнате в квартире, но не об изначально свободной комнате. Свободная комната не может быть предоставлена по правилам ст. 59

ЖК РФ, поскольку вселение в нее граждан и заключение договора социального найма происходит в общеустановленном порядке (Апелляционное определение Московского городского суда от 08.06.2022 по делу № 33-20691/2022).

В обязанности наймодателя по договору социального найма входят ремонт и содержание общего имущества в многоквартирном доме, осуществление капитального ремонта, предоставление коммунальных услуг, при этом он отвечает за убытки, причиненные нанимателю недостатками жилого помещения (ст. 65-66 ЖК РФ).

Наниматель имеет право владеть и пользоваться жилым помещением, вселять в него иных лиц, сдавать его в поднаем, вселять временных жильцов, при необходимости вправе обменять жилое помещение на другое социальное жилье, получив согласие наймодателя и договорившись с нанимателями другого жилого помещения, которое они занимают по договору социального найма.

Наниматель вправе требовать от наймодателя замены жилого помещения на другое в случаях, установленных законом, например, если занимаемое им жилье находится в многоквартирном доме, признанном ветхим или аварийным. В число основных обязанностей нанимателя по договору социального найма входит использование жилого помещения в соответствии с его назначением, его надлежащее содержание и выполнение текущего ремонта, а также своевременное внесение платы за коммунальные услуги (ст. ст. 67, 72-77 ЖК РФ).

В жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, наниматель вправе вселять супруга, детей и родителей, являющихся членами его семьи, а также других родственников и нетрудоспособных иждивенцев, с которыми он ведет общее хозяйство. С письменного согласия членов своей семьи наниматель может вселять в жилое помещение и других граждан, если при этом не нарушается учетная норма предоставления жилплощади на одного человека, поскольку в такой ситуации наймодатель откажет во вселении указанных лиц (ст. 70 ЖК РФ).



Положения п. 1 ст. 69 ЖК РФ, кроме того, предусматривают, что членами семьи нанимателя, кроме перечисленных выше категорий граждан, 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 жилом помещении, имеют ли они право на другое жилое помещение и не утрачено ли ими такое право.

Такой подход приведен в п. 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее — Постановление № 14) и позволяет учитывать права тех категорий граждан, которые могут претендовать на вселение в жилое помещение в связи с фактически сложившимися отношениями с нанимателем, даже если такой статус официально нигде не закреплен.

Согласно ст. 69 ЖК РФ члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности, при этом дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Все члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, включая тех лиц, которых наниматель в него вселил, должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения, в том числе путем внесения в него соответствующих изменений обо всех вселенных лицах. Отдельные договоры социального найма с ним не заключаются, в том числе в судебном порядке, даже при возникновении между ними разногласий и конфликтов, поскольку закон

такую возможность не предусматривает (Решение Советского районного суда г. Омска от 06.06.2022 № 2-1144/2022).

Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. В таком случае он самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из договора социального найма, и не лишен возможности поставить вопрос в судебном порядке об определении доли участия всех лиц, проживающих в жилом помещении, в расходах на его содержание. Закон допускает временное отсутствие нанимателя и/или всех вселенных в жилое помещение членов его семьи, что не влияет на объем принадлежащих им жилищных прав по договору социального найма (ст. 71 ЖК РФ).

По основаниям, предусмотренным ст. 82-83 ЖК РФ, договор социального найма жилого помещения может быть изменен или расторгнут: например, в связи с невнесением нанимателем платы в течение более 6 месяцев, разрушением или повреждением жилого помещения, его использованием не по назначению, систематическим нарушением прав соседей и в иных случаях, установленных законом.

Наниматель и проживающие с ним совместно члены его семьи могут быть выселены из жилого помещения с предоставлением другого жилья по договору социального найма, например, в связи со сносом дома, изъятием земельного участка, на котором он расположен, для государственных и муниципальных нужд, передачей дома религиозной организации и в иных случаях, указанных в ст. 84-90 ЖК РФ.

Наниматель и проживающие с ним совместно члены его семьи могут быть выселены из жилого помещения без предоставления взамен другого жилья в случаях, предусмотренных ст. 91 ЖК РФ. Так, если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение,

наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения.

Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

В п. 39-40 Постановления № 14 приведены разъяснения о том, что к систематическому нарушению прав и законных интересов соседей нанимателем и (или) членами его семьи следует отнести их неоднократные, постоянно повторяющиеся действия по пользованию жилым помещением без соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении или доме граждан, без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями.

В качестве примеров можно привести такие действия, как прослушивание музыки, использование телевизора, игра на музыкальных инструментах в ночное время с превышением допустимой громкости; производство ремонтных, строительных работ или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время; нарушение правил содержания домашних животных; совершение в отношении соседей хулиганских действий и др.

Под систематическим бесхозяйственным обращением с жилым помещением, ведущим к его разрушению, следует понимать целенаправленные постоянного характера действия нанимателя и (или) членов его семьи, влекущие повреждение либо уничтожение структурных элементов квартиры (окон, дверей, пола, стен, санитарно-технического оборудования и т. п.).

Конфликтное и асоциальное поведение нанимателей для целей применения такой крайней меры, как их выселение из занимаемого жилого помещения, может подтверждаться фото- и видеозаписями, перепиской в социальных сетях и мессенджерах, материалами проверок со стороны правоохранительных органов, свидетельскими показаниями и иными доказательствами (Решение Усть-Коломского районного суда Республики Коми от 11.11.2021 № 2-347/2021).

Кроме того, если совместное проживание граждан, лишенных родительских прав, с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным, такие граждане по требованию законных представителей несовершеннолетних, органа опеки и попечительства или прокурора могут быть выселены в судебном порядке из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения, если иное не предусмотрено законом.