



УДК 34

Актуальные вопросы изменения договора социального найма жилого помещения**Чалов Владислав Викторович**

студент

Смоленский государственный университет, г. Смоленск

Аннотация. В данной статье мы проведем анализ проблемных аспектов договоров социального найма жилых помещений. В статье будут рассмотрены причины изменений в договорах социального найма и вопросы правового контроля.

Ключевые слова: социальное жилье, найм, договор социального найма, изменение договора.

Современная практика показывает, что наша страна не всегда способна эффективно решить проблему обеспечения качественным жильем всех тех, кто в нем нуждается. В этой связи объективные социально-экономические трудности и пробелы в существующей системе управления отношениями в определенной степени препятствуют некоторым фундаментальным изменениям за последнее десятилетие, и реформы продолжаются.

Жилищный кодекс Российской Федерации, вступивший в силу 1 марта 2005 года, устанавливает основные принципы, формы и процедуры реализации жилищных прав граждан, что вызвало бурные дискуссии в научном сообществе, во всем профессиональном юридическом сообществе и обществе, на политическом уровне и между гражданами.

Положения ст. 82 ЖК РФ регламентируют основания для изменения договора социального найма:

1. Граждане, проживающие в одной квартире, пользующиеся в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма и объединившиеся в одну семью, вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора социального найма всех занимаемых ими жилых помещений.
2. Дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя.

Общие вопросы изменения договора найма жилого помещения регламентируются нормами главы 29 ГК РФ, в которой, прежде всего, четко разграничены изменение и расторжение договоров, происшедшие как по соглашению сторон, так и по требованию одной из них.



В соответствии со ст. 686 Гражданского кодекса Российской Федерации, по требованию нанимателя и других граждан, постоянно с ним проживающих, и с согласия наймодателя наниматель в договоре найма жилого помещения может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем. Если наниматель умирает или покидает помещение, договор остается в силе на тех же условиях, и один из граждан, который долгое время жил с бывшим нанимателем, становится нанимателем по обоюдному согласию. Если такой договор не будет подписан, то все граждане, постоянно проживающие в жилых домах, будут сонанимателями. Жилищное законодательство Российской Федерации предусматривает иные основания для изменения договоров социального найма. К их числу относятся:

- предоставление гражданам на условиях социального найма освободившегося в коммунальной квартире жилого помещения (ч.ч. 1, 2 ст. 59 ЖК РФ);
- замена на стороне наймодателя в результате перехода права собственности, права хозяйственного ведения или права оперативного управления в отношении жилого помещения (ст. 64 ЖК РФ);
- вселение нанимателем других лиц в качестве членов своей семьи (ст. 70 ЖК РФ);
- выселение в судебном порядке из спорного жилого помещения только некоторых членов семьи нанимателя и т. д.

Из вышеперечисленных норм следует, что они обеспечивают правовую основу для изменения состава субъекта и объекта правоотношений в жилищной сфере.

Права и обязанности сторон по социальному договору в первую очередь определяются не их волеизъявлением, а законодательными нормами.

Хотя большинство прав нанимателя вытекает из владения и права пользования занимаемым жилым помещением, некоторые из этих прав могут быть отнесены к полномочиям, ограниченным его распоряжением, что позволяет претендовать на права на жилые помещения, предусмотренные договором социального найма смешанного характера, объединяющим собственность и имущественные аспекты.

Согласно часть 2 статьи 69 ЖК РФ члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности независимо от того, вселялись ли они в жилое помещение одновременно с нанимателем или были вселены в качестве членов семьи нанимателя впоследствии. Члены семьи нанимателя имеют также согласно статьи 82 ЖК РФ право и на изменение договора социального найма.

Согласно разъяснений Верховного Суда Российской Федерации п.26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах,



возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» указано о необходимости обращения внимания судов на то, что, по смыслу находящихся в нормативном единстве положений статьи 69 ЖК РФ и части 1 статьи 70 ЖК РФ, лица, вселенные нанимателем жилого помещения по договору социального найма в качестве членов его семьи, приобретают равные с нанимателем права и обязанности при условии, что они вселены в жилое помещение с соблюдением предусмотренного частью 1 статьи 70 ЖК РФ порядка реализации нанимателем права на вселение в жилое помещение других лиц в качестве членов своей семьи.

В соответствии с пунктом 31 вышеуказанного Постановления судам необходимо иметь в виду, что Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит норм о праве члена семьи нанимателя жилого помещения потребовать от наймодателя изменения договора социального найма путем заключения с ним отдельного договора социального найма. В связи с этим, требование члена семьи нанимателя о заключении с ним отдельного договора найма жилого помещения, исходя из объема жилищных прав нанимателя и членов его семьи, определенных статьями 67 ЖК РФ и пунктом 6 Типового договора социального найма жилого помещения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 г. № 315, удовлетворению не подлежит.

Вселение в жилое помещение новых членов семьи нанимателя, согласно ч. 2 ст. 70 ЖК РФ, влечет за собой необходимость внесения соответствующих изменений в ранее заключенный договор социального найма жилого помещения в части указания таких лиц в данном договоре. Вместе с тем несоблюдение этой нормы само по себе не является основанием для признания вселенного члена семьи нанимателя не приобретшим права на жилое помещение при соблюдении установленного ч. 1 ст. 70 ЖК РФ порядка вселения нанимателем в жилое помещение других граждан в качестве членов своей семьи.

В этой связи, отсутствие договора социального найма, а также решения об исключении соответствующего дома из специализированного жилищного фонда не может препятствовать осуществлению гражданами прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма, поскольку их реализация не может быть поставлена в зависимость от оформления указанных документов.

В целом, следует отметить, что изменения в договорах социального найма жилья привели к изменениям в их содержании, назначении и составе. В то же время, вопреки заключению договора, правоотношения все еще существуют и предполагают, что работодатель или члены его семьи имеют право проживать в определенном месте жительства. Напротив, расторжение договора, в котором предполагается, что прекращение жилищных отношений является результатом деятельности его субъекта, может основываться не только на его



действиях, но и на событиях.

Реализация некоторых соответствующих норм затруднена; однако представляется возможным организовать судебную практику в данном случае, что означает, что возможно сохранить нормативную структуру, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 04.08.2014, №31, ст. 4398.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.04.2018) // Российская газета. - № 1. - 12.01.2005.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - № 9. – 2009.
4. Балтина А.М., Кириленко Л.С. Традиционный и современный подходы к определению понятия социального жилья // Интеллект. Инновации. Инвестиции, 2016. - № 7. - С. 10-14.
5. Золотарева И.Ю., Тихонова А.С., Ахметова А.Т. Понятие и элементы договора социального найма жилого помещения // Аллея науки, 2017. - Т. 4. - № 16. - С. 45-48.
6. Паталашко Н.В. Изменение договора социального найма жилого помещения // Форум. Серия: Гуманитарные и экономические науки, 2017. - № 3 (12). - С. 118-120.
7. Свит Ю.П. Жилищное право: учебник и практикум для СПО / Ю.П. Свит. — М.: Издательство Юрайт, 2018. — 222 с.
8. Титов А.А. Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для академического бакалавриата / А.А. Титов. — 7-е изд., перераб. и доп. — М.: Издательство Юрайт, 2018. — 502 с.
9. Формакидов Д.А. Договор найма жилого помещения и подобные ему договоры: монография / Д.А. Формакидов. — М.: ИНФРА-М, 2018. — 189 с.
10. Чуриков Н.А., Кудрявцева Л.В. Понятие и элементы договора найма // Полиматис. - 2017. - № 4. - С. 106-111.