



*Актуальность работы* обусловлена тем, что право на жилище - одно из важнейших социально-экономических прав граждан России, поскольку оно затрагивает самые основы жизни людей. Это право закреплено в статье 40 Конституции Российской Федерации. Конституционное право граждан на жилище заключается в обеспечении государством стабильного, постоянного пользования жилым помещением, занимаемым лицом на законных основаниях, содействию в самостоятельном улучшении гражданами своих жилищных условий, предоставлении жилища из государственного и муниципального жилищных фондов, но только тем лицам, которые в силу ограниченных возможностей не могут самостоятельно обеспечить себя жилищем.

Регулирование жилищных отношений носит довольно сложный характер и осуществляется главным образом на базе сочетания принципов жилищного и гражданского законодательства (следует отметить, что отдельные жилищные отношения регулируются также административным, семейным, земельным законодательством). Все это повышает необходимость углубленного изучения и освоения, основных жилищно-правовых и иных правовых категорий в сфере регулирования жилищных отношений, без знания которых невозможно правильное применение действующего законодательства.

Современное жилищное законодательство России представляет собой совокупность законодательных и иных нормативных актов, регулирующих отношения с участием граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления по поводу:

основания возникновения и прекращения права пользования жилыми помещениями:

осуществление права пользования жилыми помещениями;

требований к жилым помещениям, их учету и регистрации;

контроля органов государственной власти и местного самоуправления за соблюдением жилищных прав граждан и использованием жилищного фонда.

Основным институтом жилищного законодательства и одновременно одним из видов гражданско-правовых договоров является *договор найма жилых помещений*.

*Договор найма жилого помещения* является основным договором жилищного права.

Жилищные отношения пользования жилыми помещениями – сердцевина жилищных отношений.

По своей юридической природе договор найма жилого помещения является двусторонним (взаимным), консенсуальным, возмездным.

Наем жилого помещения подразделяется на договор социального найма жилого помещения (далее - договор социального найма) и договор найма жилого помещения (далее - договор коммерческого найма).

Для заключения договора коммерческого найма не требуются предпосылки в виде решения какого-либо органа, выдача ордера и т. п. В условиях действия принципа свободы договора ни на одном из контрагентов не лежит обязанность вступить в договорные отношения. Не действует и предусмотренное законом исключение, относящееся к публичным договорам, поскольку договор коммерческого найма жилого помещения не относится к числу публичных.

Существенным для рассматриваемого договора является условие о предмете, а также другие условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Например, будущий наниматель во время преддоговорных контактов с собственником дома предложил, чтобы в договор найма было включено условие о праве нанимателя пользоваться частью земельного участка с указанием ее размера и границ.

Договор социального найма заключается только на основании выданного гражданину ордера. Жилищно-эксплуатационная организация не может предоставить жилое помещение лицу, не имеющему ордера, и не вправе заключить с ним договор найма жилого помещения. Договор социального найма заключается на основе Типового договора, который как нормативный акт определяет наиболее важные условия заключаемых договоров.

В правоотношении, возникшем из договора найма жилого помещения и договора найма жилого помещения, в период их действия могут происходить изменения (трансформация) отдельных его элементов при сохранении самого

правоотношения. Такие случаи принято трактовать как изменение договора найма жилого помещения (ст. 82 ЖК РФ). Изменение жилищного правоотношения найма может касаться таких его элементов, как предмет, субъекты, права и обязанности сторон, и происходить по разным юридическим основаниям: соглашению сторон, одностороннему волеизъявлению одной из них и др. Изменение правоотношения найма жилого помещения наиболее часто встречается при найме жилого помещения.

Для изменения договора жилищного найма необходимо согласие всех лиц, на которых распространяется его действие, — нанимателя, членов его семьи и наймодателя. Однако законом могут быть предусмотрены случаи, когда наниматель и члены его семьи вправе требовать изменения договора и без согласия наймодателя и даже вопреки его возражению. Иногда договор может быть изменен и по инициативе наймодателя при соблюдении установленных гарантий прав граждан, проживающих в данном помещении.

*Раздел жилых помещений* — наиболее распространенный случай изменения договора найма жилого помещения. Сущность его заключается в том, что совершеннолетний член семьи нанимателя вправе требовать заключения с ним отдельного договора найма на выделенное ему изолированное жилое помещение. Раздела жилого помещения может, очевидно, потребовать и сам наниматель. *При разделе жилых помещений* изменяется предмет договора. Наряду с этим происходит и изменение субъектного состава правоотношения найма, поскольку появляется два нанимателя вместо одного. Изменяется также и условие о плате за пользование жилым помещением. Самостоятельный договор с лицом, заявившим требование о выделении ему отдельного помещения, может быть заключен при следующих условиях:

- 1) это лицо должно относиться к числу членов семьи нанимателя и быть совершеннолетним,
- 2) на заключение отдельного договора должно быть получено согласие остальных проживающих с ним совершеннолетних членов семьи (в том числе временно отсутствующих),
- 3) должна быть возможность выделения изолированного жилого помещения в соответствии с долей жилой площади, приходящейся на данного члена семьи, либо с учетом состоявшегося соглашения между членами семьи о порядке пользования жилым помещением.

*Раздел некоторых жилых помещений не допускается, в частности раздел служебных жилых помещений.*

Отказ наймодателя по договору найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда заключить отдельный договор с выделившимся членом (или членами) семьи может быть оспорен в судебном порядке. Равным образом может быть оспорен в суде и отказ члена семьи дать согласие на раздел.

Изменение договора найма жилого помещения возможно по требованию граждан, проживающих в одной квартире и пользующихся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам найма, в случае объединения их в одну семью (например, при вступлении в брак, усыновлении). Изменение правоотношения найма выражается здесь в том, что вместо нескольких договоров найма с кем-либо из членов семьи (по их соглашению) заключается один договор на все занимаемые ими помещения (так называемое объединение лицевого счетов), т. е. изменяются субъекты, предмет и, возможно, некоторые условия договора найма. Отказ наймодателя в заключении одного договора найма может быть оспорен в судебном порядке.

*Расторжение договора найма допускается по соглашению сторон.*

*Договор коммерческого и социального найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в следующих случаях:*

- при использовании жилого помещения (в целом или части его) не по назначению;
- если наниматель, члены его семьи или граждане, постоянно проживающие с нанимателем, за действия которых он отвечает, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают права и интересы соседей;
- если наниматель не внес платежи, указанные в договоре в течение шести месяцев;
- если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, не пригодном для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния.

Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора коммерческого и социального найма в судебном порядке только после направления нанимателю

письменного предупреждения о необходимости устранения нарушений в течение месяца.

Договор найма может быть расторгнут *в судебном порядке по требованию нанимателя:*

- если наймодатель не предоставляет жилое помещение в пользование нанимателю либо создает препятствия пользованию жилым помещением в соответствии с условиями договора;

- в случае систематического неисполнения наймодателем своих обязательств по договору;

- если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, не пригодном для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния.

В случае расторжения договора найма жилого помещения наниматель, члены его семьи и другие граждане, проживающие с ним в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

Гражданский кодекс РФ также устанавливает основания и порядок расторжения договора найма жилого помещения. Эти положения могут применяться к договору найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда, если иное не установлено жилищным законодательством.

Действующий Жилищный кодекс РФ полностью исключил возможность раздела жилого помещения, занимаемого по договору социального найма. Тем более не предусматривается возможности раздела жилого помещения, занимаемого по договору найма жилого помещения из специализированного жилищного фонда. В соответствии с п. 4 ст. 69 ЖК РФ прекращение семейных отношений не является основанием к изменению договора социального найма. Единственной возможностью является осуществление обмена в добровольном или принудительном порядке, если характеристики жилого помещения позволяют осуществить обмен (ст. ст. 72, 73 ЖК РФ).

*При проведении обмена жилых помещений, предоставленных сторонам сделки по договору социального найма, следует руководствоваться соответствующими*

положениями ЖК РФ, вступившего в действие с 1 марта 2005 г.

Статья 72 ЖК РФ признает право нанимателей жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, на совершение такого обмена (далее - наниматель (наниматели)). Как следует из содержания статьи, наниматель вправе осуществить обмен занимаемого им жилого помещения на другое жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю, если на это имеется письменное согласие наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи (в т.ч. временно отсутствующих).

Таким образом, намереваясь произвести обмен жилыми помещениями, используемыми по договорам социального найма, наниматель должен начинать не с изучения вариантов обмена, а с урегулирования своих взаимоотношений (в вышеуказанной форме) с наймодателем и совместно проживающими в жилом помещении членами своей семьи. Если письменное согласие на проведение обмена хотя бы от одного из указанных лиц не получено (к примеру, согласие дали все, за исключением признанной в качестве члена вашей семьи тещи, проживающей вместе с вами (с нанимателем) в данном помещении), то обмен не состоится по крайней мере до тех пор, пока такое согласие не будет получено либо пока вы всерьез не задумаетесь о реализации варианта принудительного обмена.

Со своей стороны, проживающие совместно с нанимателем члены его семьи вправе требовать от нанимателя обмена занимаемого ими жилого помещения по договору социального найма на жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма другим нанимателям и находящиеся в разных домах или квартирах, - т.е. проведения обмена по так называемой разъездной схеме. Если же между нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, то любой из них вправе требовать осуществления принудительного обмена занимаемого жилого помещения в судебном порядке. При вынесении решения о принудительном размене судом в должной мере учитываются как заслуживающие внимания доводы, так и законные интересы лиц, проживающих в жилом помещении, предоставленном по договору социального найма.

ЖК РФ предусматривает ряд ограничений в отношении обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений. Такой обмен, согласно ст. 72 ЖК РФ, допускается только с предварительного

согласия органов опеки и попечительства.