

Тема 7 Договор социального найма жилого помещения. Плата за жилье и коммунальные услуги

Учебные вопросы:

1. Договор социального найма жилого помещения
2. Плата за жилье и коммунальные услуги

Вопрос 1

В соответствии с определением, данным в ч. 1 ст. 671 ГК, по договору найма жилого помещения одна сторона, собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймода-тель), обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. Приведенное определение договора найма жилого помещения распространяется на все виды найма независимо от принадлежности жилых помещений, выступающих как объект этого договора.

В качестве *наймодателя* может выступать собственник жилого помещения (государство, муниципальное образование, юридическое лицо, гражданин и др.) либо уполномоченное им лицо.

Нанимателем по договору найма жилого помещения может быть *только гражданин*. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора (ч. 2 ст. 671 ГК).

Нанимателями жилых помещений могут быть не только российские, но и иностранные граждане, а также лица без гражданства. Данное положение вытекает из нормы ч. 3 ст. 62 Конституции, в соответствии с которой иностранные граждане и лица без гражданства пользуются в Российской Федерации правами и несут обязанности наравне с гражданами Российской Федерации, кроме случаев, установленных федеральным законом или международным договором РФ.

ГК внес ряд существенных коррективов в регулирование жилищных отношений, связанных с наймом жилых помещений.

Давая общее определение договора найма жилого помещения, ГК одновременно выделяет (ст. 672) особую разновидность этого договора — договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования (*договор социального найма жилого помещения*).

Исходя из природы данного жилищного фонда и особенностей отношений найма входящих в него жилых отношений, ГК устанавливает общее правило, согласно которому договор социального найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством (п. 3 ст. 672).

В литературе по жилищному праву и в практике широкое распространение получил термин «*договор коммерческого найма жилого помещения*». Этим термином обозначаются все договоры найма жилого помещения, за исключением договоров социального найма жилого помещения и договоров найма специализированного жилого помещения. Такое наименование данных договоров отражает коммерческую природу складывающихся на их основе отношений жилищного найма. Отношения коммерческого найма, в отличие от отношений социального найма и найма специализированных жилых помещений, в полной мере регулируются нормами гражданского законодательства.

Исходя из действующего законодательства, можно выделить три вида найма жилых помещений:

- 1) коммерческий наем жилых помещений;
- 2) социальный наем таких помещений;
- 3) наем специализированных жилых помещений.

ГК содержит ряд положений, имеющих общее значение для всех видов найма жилого помещения. Исходя из нормы п. 3 ст. 672 ГК общими, в частности, являются правила о форме договора найма жилого помещения (ст.

674), сохранении договора найма при переходе права собственности нажитое помещение (ст. 675), обязанностях нанимателя жилого помещения (ст. 678), вселении временных жильцов (ст. 680), поднайма жилого помещения (п. 1 и 3 ст. 685 ГК).

Наряду с этими положениями ГК установил, что «другие положения настоящего Кодекса применяются к договору социального найма жилого помещения в случаях, если иное не предусмотрено жилищным законодательством».

Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан осуществляется *по договорам безвозмездного пользования* (ст. 109 ЖК).

Одним из способов обеспечения граждан жильем остается предоставление жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда *по договору социального найма*. В настоящее время нормы жилищного законодательства приведены в соответствие с Конституцией, согласно которой жилище предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов лишь малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище (ч. 3 ст. 40).

Как предусматривает ч. 2 ст. 49 ЖК, малоимущим гражданам, признанным по установленным ЖК основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, в установленном ЖК порядке по договорам социального найма предоставляются жилые помещения *муниципального жилищного фонда*.

Малоимущими гражданами по критериям ЖК являются граждане, признанные таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта РФ, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Жилые помещения жилищного фонда РФ или жилищного фонда субъекта РФ по договорам социального найма предоставляются иным определенным федеральным законом или законом субъекта РФ категориям граждан, признанных по установленным ЖК и (или) федеральным законом или законом субъекта РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Данные жилые помещения предоставляются в установленном ЖК порядке, если иной порядок не предусмотрен указанным федеральным законом или законом субъекта РФ.

Таким категориям граждан могут предоставляться по договорам социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда органами местного самоуправления в случае наделения этих органов в установленном законодательством порядке государственными полномочиями на обеспечение данных категорий граждан жилыми помещениями. Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются названным выше категориям граждан в установленном ЖК порядке, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом или законом субъекта РФ (ч. 3 и 4 ст. 49 ЖК).

Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором РФ не предусмотрено иное.

Предоставление жилого помещения по договору социального найма осуществляется на основании нормы предоставления площади жилого помещения по такому договору (*норма предоставления*). Данной нормой является минимальный размер площади, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

Федеральными законами, законами субъектов РФ, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма указанным в ч. 3 ст. 49 ЖК категориям граждан, данным категориям граждан могут быть установлены иные нормы предоставления. Вместе с тем необходимо отметить, что ЖК не определен минимальный размер нормы жилой площади, исходя из которого предоставляются жилые помещения по договорам социального найма.

Уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях определяется в соответствии с учетной нормой площади жилого помещения (*учетная норма*). Данная норма устанавливается органом местного самоуправления. При этом размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной данным органом (ст. 50 ЖК).

Статья 51 ЖК предусматривает основания признания граждан *нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма* (далее — *граждане, нуждающиеся в жилых помещениях*). Согласно этой статье нуждающимися в жилых помещениях признаются граждане:

1) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

2) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по такому договору либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям. Если жилое помещение не отвечает установленным санитарным и техническим требованиям, в частности, имеет

неустранимые недостатки (промерзание стен, повышенную влажность, неисправное и не могущее быть замененным санитарно-техническое оборудование и т. п.), то граждане, проживающие в таких помещениях, признаются нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма независимо от размеров занимаемого ими жилого помещения;

4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается Правительством РФ.

При наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

Как предусмотрено ч. 1 ст. 52 ЖК, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в таких жилых помещениях, за исключением установленных ЖК случаев.

Состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях имеют право указанные в ст. 49 ЖК категории граждан, которые могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях. Если гражданин имеет право состоять на указанном учете по нескольким основаниям (как малоимущий гражданин и как относящийся к определенной федеральным

законом или законом субъекта РФ категории), по своему выбору такой гражданин может быть принят на учет по одному из этих оснований или по всем основаниям.

Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления на основании заявлений данных граждан, поданных ими в указанный орган по месту своего жительства. В случаях и в порядке, которые установлены законодательством, граждане могут подать заявления о принятии на учет не по месту их жительства. Принятие на учет недееспособных граждан осуществляется по заявлениям их законных представителей.

С заявлениями о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, выдается расписка в получении этих документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим принятие на учет.

Решение о принятии на учет или об отказе в этом должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с вышеприведенной нормой документов органом, осуществляющим принятие на учет, *не позднее чем через 30 рабочих дней* со дня представления указанных документов в данный орган. Орган, осуществляющий принятие на учет, *не позднее чем через три рабочих дня* со дня принятия решения о принятии на учет выдает или направляет гражданину, подавшему заявление об этом, документ, подтверждающий принятие такого решения.

Порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях устанавливается *законом соответствующего субъекта РФ*.

В ЖК впервые включена норма о последствиях ухудшения гражданином своих жилищных условий, в результате которого возникает

нуждаемость в жилом помещении. Согласно ст. 53 ЖК граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых они могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях *не ранее чем через пять лет* со дня совершения указанных намеренных действий.

В соответствии со ст. 54 ЖК отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях допускается в случае, если:

- 1) не представлены необходимые документы;
- 2) представлены документы, которые не подтверждают право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;
- 3) не истек предусмотренный ст. 53 ЖК срок.

Решение об отказе в принятии на учет должно содержать указание на основания такого отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные ч. 1 ст. 54. Данное решение выдается или направляется гражданину, подавшему заявление, *не позднее чем через три рабочих дня* со дня принятия такого решения и может быть оспорено им в судебном порядке.

Право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях сохраняется за гражданами до получения ими жилых помещений по договорам социального найма или до выявления *оснований для снятия их с учета* (ст. 55 ЖК). Такими основаниями являются:

- 1) подача гражданами по месту учета заявления о снятии с учета;
- 2) утрата ими оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма;
- 3) выезд граждан на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;

4) получение ими в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения;

5) предоставление им в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельного участка для строительства жилого дома;

б) выявление в представленных ими документах в орган, осуществляющий принятие на учет, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием принятия на учет, а также неправомερных действий должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет.

Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях должны быть приняты органом, на основании решений которого такие граждане были приняты на данный учет, *не позднее чем в течение 30 рабочих дней* со дня выявления обстоятельств, являющихся основанием принятия таких решений. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях выдаются или направляются гражданам, в отношении которых они приняты, *не позднее чем через три рабочих дня* со дня принятия таких решений и могут быть оспорены указанными гражданами в судебном порядке (ст. 56 ЖК).

Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, *в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет*, за исключением случаев предоставления жилых помещений вне очереди. Согласно ч. 2 ст. 57 ЖК *вне очереди* жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

1) гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;

2) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, в том числе в учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, при прекращении опеки (попечительства), а также по окончании службы в Вооруженных Силах РФ или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы;

4) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК перечне.

В соответствии со ст. 6 Закона о введении ЖК с *1 марта 2005 г.* принятие на учет граждан в целях последующего предоставления им по договорам социального найма жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде осуществляется по основаниям, которые предусмотрены ЖК.

Граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 г., сохраняют право состоять на нем до получения ими жилых помещений по договорам социального найма. Указанные граждане снимаются с данного учета по основаниям, предусмотренным п. 1, 3 и 6 ч. 1 ст. 56 ЖК, а также в случае утраты ими оснований, которые до введения в действие ЖК давали им право на получение жилых помещений по договорам социального найма. Указанным гражданам жилые помещения по договорам социального найма предоставляются в порядке, предусмотренном ЖК, с учетом положений ч. 2 ст. 56.

Гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются *на основании решений органа местного самоуправления.* Такие решения выдаются или направляются гражданам, в отношении которых они приняты, *не позднее чем через три рабочих дня* со дня их принятия.

Решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, принятое с соблюдением требований ЖК, является основанием заключения соответствующего договора социального найма в срок, установленный данным решением (ч. 4 ст. 57 ЖК). Необходимо обратить внимание на то, что, в отличие от ранее действовавшего жилищного законодательства, по новому ЖК для вселения в предоставляемое жилое помещение *не требуется выдача гражданину ордера*.

По договору социального найма жилое помещение предоставляется гражданам по месту их жительства (в черте соответствующего населенного пункта) общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления.

Комнаты по договорам социального найма могут предоставляться только в случае, предусмотренном ч. 4 ст. 59 ЖК, т. е. при освобождении жилых помещений в коммунальной квартире.

При определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма гражданину, имеющему в собственности жилое помещение, учитывается площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности.

При предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма учитываются действия и гражданско-правовые сделки с жилыми помещениями, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению. Указанные сделки и действия учитываются за установленный законом субъекта РФ период, предшествующий предоставлению гражданину жилого помещения по договору социального найма, *но не менее чем за пять лет*. Порядок определения общей площади жилого помещения в указанных случаях устанавливается законодательством субъектов РФ (ч. 8 и 9 ст. 57 ЖК).

Согласно ч. 1 ст. 58 ЖК при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, *допускается, но только с их согласия*.

Жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, *но не более чем в два раза*, если оно представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК перечне.

Освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, в которой проживают несколько нанимателей и (или) собственников, на основании их заявления предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, если они на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях. При отсутствии в коммунальной квартире указанных граждан освободившееся жилое помещение предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, которые могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления. При отсутствии в коммунальной квартире обеих указанных выше категорий граждан освободившееся жилое помещение предоставляется по договору купли-продажи гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, также на основании их заявления. При отсутствии в коммунальной квартире граждан, относящихся к одной из трех названных выше категорий, вселение в освободившееся жилое помещение осуществляется на основании договора социального найма в порядке, предусмотренном ЖК.

В соответствии со ст. 7 Закона о введении ЖК к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо

государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, применяются нормы ЖК *о договоре социального найма*

Центральное место в ЖК занимают положения, касающиеся договора социального найма жилого помещения (гл. 8). Согласно п. 1 ст. 672 ГК по такому договору предоставляются гражданам жилые помещения в государственном и муниципальном жилищных фондах социального использования. Договор социального найма жилого помещения является гражданско-правовым договором, и поэтому возникающие в связи с его заключением отношения регулируются гражданским законодательством (ст. 672 ГК); одновременно он представляет собой основной вид жилищного договора, в силу чего порождаемые им отношения в весьма значительной мере регламентируются нормами жилищного права.

Согласно ст. 60 ЖК по данному договору одна сторона — собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне — гражданину жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК.

Договор социального найма жилого помещения, в отличие от договора коммерческого найма, заключается *без установления срока его действия*. Изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения договора социального найма жилого помещения.

В соответствии со ст. 62 ЖК *предметом договора* социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). Самостоятельным предметом договора социального найма не может быть изолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

Отношения по поводу найма в многоквартирных домах являются более сложными, поскольку объектом права пользования здесь выступают не только жилые помещения, но и имущество общего пользования, находящееся в этих домах, что впервые было установлено ст. 673 ГК. Аналогичная норма содержится в ч. 2 ст. 61 ЖК.

Статья 63 ЖК предусматривает, что договор социального найма жилого помещения заключается *в письменной форме* на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования. *Типовой договор социального найма жилого помещения* утверждается Правительством РФ.

Переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением *не влечет* за собой расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения (ст. 64 ЖК).

Права и обязанности *наймодателя* по договору социального найма жилого помещения определены в ст. 65 ЖК. Наймодатель имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Наймодатель обязан:

- 1) передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;
- 2) принимать участие в надлежащем содержании и 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.

Помимо указанных, наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения.

Наймодатель по договору социального найма жилого помещения, не исполняющий своих обязанностей, несет ответственность, предусмотренную законодательством. Так, при неисполнении или ненадлежащем исполнении им обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшение платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме либо возмещение своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя (ст. 66 ЖК).

Статья 67 ЖК устанавливает круг прав и обязанностей *нанимателя* жилого помещения по договору социального найма. Наниматель 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.

Кроме перечисленных, наниматель может иметь иные права, предусмотренные ЖК, другими федеральными законами и договором социального найма.

Наниматель обязан:

- 1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены ЖК;

- 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;

5) информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

Наниматель несет также иные обязанности, предусмотренные ЖК, другими федеральными законами и договором социального найма.

Наниматель жилого помещения, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством (ст. 68 ЖК).

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи нанимателя несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма (ч. 2 ст. 69 ЖК).

В жилищном законодательстве раскрывается понятие членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма. В соответствии с ч. 1 ст. 69 ЖК к ним относятся проживающие совместно с нанимателем *его супруг*, а также *дети и родители* данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях членами семьи нанимателя могут быть признаны иные лица в судебном порядке. Члены семьи нанимателя должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения (ч. 3 ст. 69 ЖК).

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. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма (ч. 4 ст. 69 ЖК).

Одним из основных прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма является *право вселять в это помещение иных лиц*. Согласно ст. 70 ЖК наниматель *с согласия*, данного в письменной форме, *членов своей семьи*, в том числе временно отсутствующих, вправе вселить в занимаемое им жилое помещение своего супруга, своих детей и родителей, или с данного в той же форме согласия членов своей семьи, включая временно отсутствующих, *и наймодателя* — других граждан в качестве постоянно проживающих совместно с ним членов своей семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит *менее учетной нормы*. На вселение *к родителям их несовершеннолетних детей* не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя.

Как указано в ч. 2 ст. 70 ЖК, вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение соответствующего договора социального найма жилого помещения в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя.

Временное отсутствие нанимателя жилого помещения, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма (ст. 71 ЖК).

Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма

Согласно ст. 81 ЖК наниматель жилого помещения по договору социального найма, общая площадь которого на одного члена семьи превышает норму предоставления, с согласия проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, вправе обратиться к наймодателю с просьбой о предоставлении ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения. Наймодатель на основании заявления нанимателя жилого помещения о замене последнего обязан предоставить нанимателю по согласованию с ним другое жилое помещение в течение *трех месяцев* со дня подачи соответствующего заявления. Федеральным законодательством и законодательством субъектов РФ могут быть предусмотрены иные основания замены гражданам жилых помещений.

Как предусматривает ст. 82 ЖК, 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 найма всех занимаемых ими жилых помещений.

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.

В соответствии со ст. 83 ЖК договор социального найма может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. Наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи *в любое время* вправе расторгнуть договор социального найма. Таким образом, закон предоставляет нанимателю и членам его семьи возможность отказаться в одностороннем порядке от указанного договора, причем без предварительного предупреждения об этом наймодателя.

В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым *со дня выезда*.

Расторжение договора социального найма по требованию наймодателя допускается *в судебном порядке* в случае:

- 1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение *более шести месяцев*;
- 2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- 3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- 4) использования жилого помещения не по назначению.

Договор социального найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя (ст. 83 ЖК).

Возможны три варианта выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, которое производится в судебном порядке:

- 1) с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма;
- 2) с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма;
- 3) без предоставления других жилых помещений (ст. 84 ЖК).

В ЖК раскрывается понятие *другого благоустроенного жилого помещения*, предоставляемого при выселении из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма. Таким помещением признается жилое помещение, являющееся благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечающим санитарным и

техническим требованиям и находящимся в черте данного населенного пункта (ч. 1 ст. 89).

Если наниматель и проживающие с ним члены его семьи до выселения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире. В решении суда при таком варианте выселения должно быть указано конкретное жилое помещение, предоставляемое гражданину.

Основания выселения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма определены ст. 85 ЖК, согласно которой такое выселение возможно в случаях, если:

- 1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
- 2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;
- 3) жилое помещение признано непригодным для проживания;
- 4) в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения существенно превысит норму предоставления.

Если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма предоставляются выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома (ст. 86 ЖК).

Если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение или признано непригодным для проживания, выселяемым из такого жилого помещения гражданам другое

благоустроенное жилое помещение по договору социального найма предоставляется наймодателем (ст. 87 ЖК).

Согласно ст. 88 ЖК при проведении капитального ремонта или реконструкции жилого дома, если они не могут быть проведены без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции другое жилое помещение *без расторжения договора* социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме. На время проведения капитального ремонта или реконструкции по договору найма предоставляется жилое помещение маневренного фонда. В случае отказа нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя.

Взамен предоставления жилого помещения из маневренного жилищного фонда наймодатель с согласия нанимателя и членов его семьи может предоставить им в пользование другое благоустроенное жилое помещение с заключением договора социального найма. Договор социального найма жилого помещения в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции, в таких случаях подлежит расторжению.

Если в результате капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи по договору социального найма, не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления, другое жилое помещение должно быть предоставлено по договору социального найма наймодателем *до начала капитального ремонта или реконструкции*.

После проведения капитального ремонта или реконструкции дома наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи вправе вселиться в жилое помещение, общая площадь которого в результате капитального ремонта или реконструкции уменьшилась.

При выселении *с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма* достаточно того, чтобы предоставляемое жилое помещение соответствовало предъявляемым к таким помещениям санитарным и техническим требованиям и находилось в черте соответствующего поселения. Последнее требование также должно выполняться, иначе окажется нарушенной провозглашенная Конституцией свобода выбора гражданином места жительства на территории РФ.

В соответствии с действующим жилищным законодательством (ст. 90 ЖК), если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение *более шести месяцев* без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, при этом размер данного помещения определяется *по нормам, установленным для вселения граждан в общежитие*.

Закон также предусматривает случаи, в которых выселение из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, производится *без предоставления другого жилого помещения*. Такое выселение возможно в случаях, если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи:

- 1) используют жилое помещение не по назначению;
- 2) систематически нарушают права и законные интересы соседей;
- 3) бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение (ч. 1 ст. 91 ЖК).

При наличии указанных нарушений наймодатель обязан первоначально предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости их

устранения, а если они влекут разрушение жилого помещения, вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если после предупреждения наймодателя данные нарушения не будут устранены, виновные по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения также граждане, лишенные родительских прав, если их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

К числу прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма относится право на обмен предоставленного ему по такому договору помещения. В соответствии со ст. 72 ЖК наниматель вправе с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи, осуществить обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное *по договору социального найма* другому нанимателю.

Проживающие совместно с нанимателем члены его семьи вправе требовать от нанимателя обмена занимаемого жилого помещения по договору социального найма на жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма другим нанимателям и находящиеся в разных домах или квартирах.

Если между нанимателем и совместно проживающими с ним членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, любой из них вправе требовать осуществления принудительного обмена занимаемого жилого помещения в судебном порядке. При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении.

Обмен жилыми помещениями, которые предоставлены по договорам социального найма и в которых проживают несовершеннолетние,

недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений, допускается с предварительного согласия органов опеки и попечительства. Эти органы отказывают в даче такого согласия в случае, если обмен нарушает права или законные интересы указанных лиц. Решения органов опеки и попечительства о даче согласия на обмен жилыми помещениями или об отказе в даче такого согласия принимаются в письменной форме и предоставляются заявителям в течение 14 рабочих дней со дня подачи ими соответствующих заявлений.

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории РФ. Обмен жилыми помещениями осуществляется без ограничения количества участников при соблюдении требований ч. 1 ст. 70 ЖК, т. е. норм о вселении нанимателем в занимаемое им по договору социального найма жилое помещение других лиц.

Законом определены обстоятельства, при наличии которых обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма *не допускается*. Такой обмен исключается в случаях, если:

- 1) к нанимателю обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма жилого помещения;
- 2) право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке;
- 3) обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;
- 4) принято решение о сносе соответствующего дома или его переоборудовании для использования в других целях;

5) принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством и (или) перепланировкой жилых помещений в нем;

б) в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК перечне (ст. 73 ЖК).

Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договору социального найма осуществляется *с согласия наймодателей* на основании заключенного между указанными нанимателями договора об обмене жилыми помещениями. Договор об обмене жилыми помещениями заключается *в письменной форме путем составления одного документа*, подписанного нанимателями этих жилых помещений. Данный договор (оригинал) представляется нанимателями, его заключившими, каждому из наймодателей, с которыми у них заключены договоры социального найма обмениваемых жилых помещений, для получения согласия на осуществление соответствующего обмена. Такое согласие или отказ в нем оформляются наймодателем *в письменной форме* и должны быть выданы им обратившемуся за согласием нанимателю или его представителю *не позднее чем через десять рабочих дней* со дня обращения.

Отказ наймодателя в даче согласия на обмен допускается только в случаях, предусмотренных ст. 73 ЖК. Такой отказ может быть оспорен в судебном порядке.

Договор об обмене жилыми помещениями и соответствующее согласие каждого наймодателя по договорам социального найма обмениваемых жилых помещений являются основанием расторжения ранее заключенных договоров социального найма с гражданами, обменивающимися жилыми помещениями в соответствии с указанным договором, и одновременного заключения каждым из давших согласие наймодателей нового договора социального найма жилого помещения с гражданином, который вселяется в данное жилое помещение в связи с обменом. Расторжение и заключение указанных договоров социального найма осуществляются наймодателем *не*

позднее чем через десять рабочих дней со дня обращения соответствующего гражданина и представления документов, названных выше (ст. 74 ЖК).

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, может быть признан судом недействительным по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной, в том числе если он совершен с нарушением требований, предусмотренных ЖК. В случае признания обмена указанными помещениями недействительным стороны договора об их обмене подлежат переселению в ранее занимаемые ими жилые помещения. Если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, признан недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон договора об обмене жилыми помещениями, виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие такого обмена (ст. 75 ЖК).

В ЖК предусмотрена возможность сдачи в поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма. Согласно ст. 76 ЖК наниматель указанного помещения *с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи* вправе передать часть занимаемого им жилого помещения, а в случае временного выезда — все жилое помещение *в поднаем*. Для заключения договора поднайма необходимо, чтобы после его заключения общая площадь соответствующего жилого помещения на проживающего составляла не менее учетной нормы, а в коммунальной квартире — не менее нормы предоставления.

Для передачи в поднаем жилого помещения, находящегося *в коммунальной квартире*, требуется также согласие всех нанимателей и проживающих совместно с ними членов их семей, всех собственников и проживающих совместно с ними членов их семей.

Передача жилого помещения в поднаем *не допускается*, если в этом жилом помещении проживает или в него вселяется гражданин, страдающий

одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК, а также в других предусмотренных федеральными законами случаях.

Поднаниматель не заменяет нанимателя в жилищных отношениях. В соответствии с ч. 3 ст. 76 ЖК он не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения остается наниматель.

В соответствии со ст. 77 ЖК договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключается *в письменной форме*. Экземпляр такого договора передается наймодателю. В договоре должны быть указаны граждане, вселяемые совместно с поднанимателем в жилое помещение. Данный договор заключается на срок, определяемый его сторонами. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным *на один год*.

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, является *возмездным*. Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем указанного жилого помещения устанавливаются по соглашению сторон (ст. 78 ЖК).

Договор поднайма жилого помещения прекращается по истечении срока, на который он был заключен. Поскольку имеющееся у поднанимателя и членов его семьи право пользования жилым помещением является производным от соответствующего права нанимателя по договору социального найма, при прекращении последнего договора прекращается и договор поднайма.

Основаниями расторжения договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, могут быть:

- 1) соглашение сторон;
- 2) невыполнение поднанимателем условий договора поднайма жилого помещения.

В случае, если поднаниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, или гражданин, за действия которого он отвечает, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, наниматель жилого помещения вправе предупредить поднанимателя о необходимости устранить нарушения, а если они влекут за собой разрушение жилого помещения, также вправе назначить ему разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. Если поднаниматель или гражданин, за действия которого он отвечает, после предупреждения нанимателя продолжает нарушать права и законные интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, наниматель вправе в судебном порядке расторгнуть договор поднайма жилого помещения и выселить поднанимателя и вселенных совместно с поднанимателем граждан.

Если по прекращении или расторжении договора поднайма жилого помещения поднаниматель отказывается освободить жилое помещение, он подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения вместе с проживающими с ним гражданами.

Если договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключен без указания срока, сторона договора — инициатор его прекращения обязана предупредить другую сторону о прекращении договора поднайма *за три месяца* (ст. 79 ЖК).

Наниматель жилого помещения по договору социального найма и проживающие совместно с ним члены его семьи *по взаимному согласию и с предварительным уведомлением наймодателя* вправе разрешить безвозмездное проживание в занимаемом ими жилком помещении другим гражданам в качестве временно проживающих (*временным жильцам*). Наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого

помещения на каждого проживающего составит менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры — менее нормы предоставления.

Согласно ч. 2 ст. 80 ЖК срок проживания временных жильцов *не может превышать шесть месяцев подряд*. Представляется, однако, что данная норма не соответствует Конституции, так как ею нарушается конституционное право граждан Российской Федерации на свободу выбора места пребывания. Равным образом это право нарушается и относящейся ко всем видам найма жилого помещения аналогичной нормой, содержащейся в ч. 1 ст. 680 ГК. Как указал Конституционный Суд РФ в своем Постановлении от 02.02.1998 № 4-П «По делу о проверке конституционности пунктов 10, 12 и 21 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713», срок нахождения в том или ином месте временного пребывания должен определяться самим гражданином. Его установление государством недопустимо, поскольку означает ограничение свободы волеизъявления при выборе места пребывания.

Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель.

Временные жильцы обязаны освободить соответствующее жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а в случае, если срок не согласован, *не позднее чем через семь дней* со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или совместно проживающим с ним членом его семьи. В случае прекращения договора социального найма жилого помещения, а также при отказе временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания или предъявления указанного выше требования временные жильцы подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Вопрос 2

Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 1 ст. 153 ГК РФ).

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;

4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

5) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение (ч. 2 ст. 153 ГК РФ).

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица (ч. 3 ст. 153 ГК РФ).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плату за наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном

доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда; 3) плату за коммунальные услуги (ч. 1 ст. 154 ЖК РФ).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги (ч. 2 ст. 154 ЖК РФ).

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (ч. 3 ст. 154 ЖК РФ).

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (ч. 4 ст. 154 ЖК РФ).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом (ст. 155 ЖК РФ).

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения (ч. 3 ст. 155 ЖК РФ).

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке (ч. 4 ст. 155 ЖК РФ).

Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе, вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья, органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива (ч. 5 ст. 155 ЖК РФ).

Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья, жилищным

кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (ч. 6 ст. 155 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации (ч. 7 ст. 155 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (ч. 8 ст. 155 ЖК РФ).

Собственники жилых домов оплачивают услуги и работы по их содержанию и ремонту, а также вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (ч. 9 ст. 155 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (ч. 10 ст. 155 ЖК РФ).

Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ (ч. 11 ст. 155 ЖК РФ).

Плата за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, вносится нанимателем жилого помещения в соответствии с дополнительным

соглашением с наймодателем, заключенным на срок проживания временных жильцов (ч. 12 ст. 155 ЖК РФ).

Наймодатель, управляющая организация обязаны информировать в письменной форме соответственно нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, если иной срок не установлен договором управления (ч. 13 ст. 155 ЖК РФ).

Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ).

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (ст. 156 ЖК РФ).

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях – исходя из площади этих комнат) жилого помещения (ч. 2 ст. 156 ЖК РФ).

Размеры платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах РФ – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта РФ) (ч. 3 ст. 156 ЖК РФ).

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома (ч. 4 ст. 156 ЖК РФ).

Установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Порядок определения размера платы за жилое помещение для граждан, проживающих в жилых помещениях домов системы социального обслуживания, в жилых помещениях фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитиях, если в одной комнате в общежитии проживают несколько граждан, устанавливается собственниками указанных жилых помещений (ч. 5 ст. 156 ЖК РФ).

Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья, органами управления жилищного кооператива или органами

управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья, уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива (ч. 8 ст. 156 ЖК РФ).

Граждане, признанные в установленном ЖК РФ порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) (ч. 9 ст. 156 ЖК РФ).

Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ (ч. 10 ст. 156 ЖК РФ).

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления (в субъектах РФ – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта РФ), за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством РФ (ч. 1 ст. 157 ЖК РФ).

Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные ч. 4 ст. 154 ЖК РФ, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления (в субъектах РФ – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге

– органом государственной власти соответствующего субъекта РФ) в порядке, установленном федеральным законом (ч. 2 ст. 157 ЖК РФ).

Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образование или ликвидация товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги (ч. 3 ст. 157 ЖК РФ).

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ (ч. 4 ст. 157 ЖК РФ).

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (ч. 1 ст. 158 ЖК РФ).

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта (ч. 2 ст. 158 ЖК РФ).

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство

предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ).

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах РФ – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта РФ) (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ).

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, устанавливаемого по правилам ч. 6 ст. 159 ЖК РФ, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размеры региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи устанавливаются субъектом РФ. Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму (ч. 1 ст. 159 ЖК РФ).

Право на субсидии имеют граждане:

1) пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

2) наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;

3) члены жилищных кооперативов;

4) собственники жилых помещений (ч. 2 ст. 159 ЖК РФ).

Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению (ч. 5 ст. 159 ЖК РФ).

При определении прав граждан, проживающих в жилых помещениях любой формы собственности, на субсидии и расчете их размеров применяются региональные стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг устанавливается исходя из цен, тарифов и нормативов, используемых для расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги для нанимателей по договорам социального найма, проживающих в жилых помещениях, расположенных в домах, уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры которых соответствуют средним условиям в муниципальном образовании (ч. 6 ст. 159 ЖК РФ).

Порядок определения размера субсидий и порядок их предоставления, перечень прилагаемых к заявлению документов, условия приостановки и прекращения предоставления субсидий, порядок определения состава семьи получателя субсидии и исчисления совокупного дохода такой семьи, а также особенности предоставления субсидий отдельным категориям граждан устанавливаются Правительством РФ (ч. 7 ст. 159 ЖК РФ).

Финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется из местных бюджетов за счет субвенций, предоставляемых местным

бюджетам из бюджетов субъектов РФ, а для городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга – из бюджетов данных субъектов РФ. Субъектам РФ на цели, указанные в ч. 8. ст. 159 ЖК РФ, из федерального бюджета может передаваться финансовая помощь, рассчитанная исходя из федеральных стандартов, устанавливаемых Правительством РФ (ч. 8 ст. 159 ЖК РФ).

Порядок финансирования расходов на обеспечение предоставления субсидий, а также порядок финансирования расходов на предоставление субсидий гражданам, проходящим военную службу и проживающим в закрытых военных городках, устанавливается Правительством РФ (ч. 9 ст. 159 ЖК РФ).

Размер субвенции из бюджета субъекта РФ рассчитывается исходя из статистической информации о распределении населения муниципального образования относительно уровней среднедушевых доходов и из региональных стандартов:

- 1) нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий;
- 2) стоимости жилищно-коммунальных услуг, дифференцированной по муниципальным образованиям;
- 3) максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи (ч. 10 ст. 159 ЖК РФ).

Орган местного самоуправления при расчете субсидий вправе применять отличные от установленных региональных стандартов стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, если это улучшает положение граждан, получающих такие субсидии. Дополнительные расходы

на предоставление указанных в настоящей части субсидий финансируются за счет средств местного бюджета (ч. 11 ст. 159 ЖК РФ).

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг не предоставляются иностранным гражданам, если международными договорами РФ не предусмотрено иное (ч. 11 ст. 159 ЖК РФ).

Отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов (ч. 1 ст. 160 ЖК РФ).

Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг включаются в совокупный доход семьи при расчете субсидий (ч. 2 ст. 160 ЖК РФ)