**М Е Т О Д И Ч Е С К И Е Р Е К О М Е Н Д А Ц И И**

**ПО ПРИМЕНЕНИЮ НОРМ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

**ПРИ ЗАЩИТЕ ПРАВ ДЕТЕЙ – СИРОТ И ДЕТЕЙ,**

**ОСТАВШИХСЯ БЕЗ ПОПЕЧЕНИЯ РОДИТЕЛЕЙ**

**( В ПОМОЩЬ СОЦИАЛЬНЫМ РАБОТНИКАМ)**

Юридическая клиника Восточно - Сибирского

филиала Российской академии правосудия.

г. Иркутск, ул. Леси Украинки, 24, кабинет 111,

телефон (3952) 48 69 90

**Правовая природа договора социального найма**

Правоотношения по договору социального найма регулируются нормами главы 8 раздела 3 Жилищного кодекса РФ.

Официальное определение договора приведено в статье 60 ЖК РФ «Договор социального найма жилого помещения – это договор, согласно которому собственник жилого помещения государственного жилищного фонда 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 (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем **на условиях, установленных ЖК РФ**».

Таким образом, этот вид договора характеризуется следующими обстоятельствами:

- собственником жилого помещения является либо Российская Федерация, либо субъект РФ, либо муниципальное образование;

- уполномоченным органом, в зависимости от вида собственности (государственная, муниципальная), будет являться орган публичной власти. Например, Территориальное управление Федерального агенства имущественных отношений, Министерство имущества области, администрация города (района);

- жилое помещение передается гражданину (гражданам) бесплатно, в бессрочное пользование(Не следует путать с ежемесячной оплатой, которая состоит из оплаты за пользование жилым помещением и за предоставленные коммунальные услуги);

- условия предоставления жилых помещений по договорам социального найма и условия пользования и проживания в нем установлены Федеральным законом –ЖК РФ.

**Основания приобретения права пользования жилыми помещениями по договору социального найма.**

В соответствии со ст. 40 Конституции РФ (12.12.1993г.) бесплатное предоставление жилых помещений предусмотрено не просто гражданам, не имеющим жилого помещения, а только в том случае, если при этом они являются малоимущими.

До 1 марта 2005 года действовал Жилищный кодекс РСФСР, согласно статьи 47 которого единственным законным основанием для вселения являлся ордер.

С 1 марта, согласно части 3 ст. 57 Жилищного кодекса РФ правоустанавливающим документом, подтверждающим законность вселения, является решение собственника о предоставлении жилого помещения. На основании такого решения и может быть заключен договор социального найма, который, по сути, является соглашением сторон по поводу прав и обязанностей каждой стороны (наймодателя, нанимателя.

Таким образом, лица, включенные в ордер, либо указанные в решении собственника о предоставлении жилого помещения, имеют право пользования жилым помещением в режиме договора социального найма (независимо от того, оформлен в последующем договор или нет).

Вторым законным способом приобретения **равных с нанимателем** прав пользования жилым помещением является вселение в жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя в установленном законом порядке. Такой порядок регулируется статьями 69 и 70 ЖК РФ.

По правилам части 1 ст. 69 ЖК РФ к ленам семьи нанимателя относятся:

а) супруг, а также дети и родители данного нанимателя, проживающие совместно с ним;

б) другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство;

в) в исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма **в судебном порядке**.

 Таким образом, **первая группа лиц** – это члены семьи нанимателя в силу закона и возникновение их права может быть подтверждено свидетельством о рождении, свидетельством о браке и регистрацией по месту жительства нанимателя. К этой группе не относятся пасынки и падчерицы, родители супруга (супруги) нанимателя.

**Вторая группа лиц** приобретает равные с нанимателем права при подтверждении родственных отношений, нахождения на иждивении нанимателя.

К другим родственникам могут быть отнесены любые родственники как самого нанимателя, так и членов его семьи независимо от степени родства как по восходящей, так и нисходящей линии (внуки, правнуки, тесть, теща, свекровь, пасынки, зять и т.д.). Для этого круга лиц обязательным условием является ведение общего хозяйства с нанимателем.

В п. 25 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 9 от 02.07.2009 N 14

"О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" разъяснено следующее: «Под ведением общего хозяйства, являющимся обязательным условием признания членами семьи нанимателя других родственников и нетрудоспособных иждивенцев, следует, в частности, понимать наличие у нанимателя и указанных лиц совместного бюджета, общих расходов на приобретение продуктов питания, имущества для совместного пользования и т.п.

Для признания других родственников и нетрудоспособных иждивенцев членами семьи нанимателя требуется также выяснить содержание волеизъявления нанимателя (других членов его семьи) в отношении их вселения в жилое помещение: вселялись ли они для проживания в жилом помещении как члены семьи нанимателя **или** жилое помещение предоставлено им для проживания по иным основаниям (договор поднайма, временные жильцы). В случае спора факт вселения лица в качестве члена семьи нанимателя либо по иному основанию может быть подтвержден любыми доказательствами (статья 55 ГПК РФ).

**Третья группа** - иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя лишь в исключительных случаях и только в судебном порядке. Решая вопрос о возможности признания иных лиц членами семьи нанимателя (например, лица, проживающего совместно с нанимателем без регистрации брака), суду необходимо выяснить, были ли эти лица вселены в жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя или в ином качестве, вели ли они с нанимателем общее хозяйство, в течение какого времени они проживают в жилом помещении, имеют ли они право на другое жилое помещение и не утрачено ли ими такое право.

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 частью 1 статьи 70 ЖК РФ наниматель вправе с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих, вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, детей и родителей. При этом не имеет значения, что обеспеченность общей площадью жилого помещения на каждого члена семьи составит менее учетной нормы (часть 5 статьи 50 ЖК РФ).

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

С целью обеспечения права несовершеннолетних детей жить и воспитываться в семье (статья 54 СК РФ) частью 1 статьи 70 ЖК РФ установлено, что не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и наймодателя для вселения к родителям их несовершеннолетних детей (это могут быть дети как самого нанимателя, так и других членов его семьи, проживающих в жилом помещении).

Таким образом, равное с нанимателем право пользования жилым помещением по договору социального найма у лиц, не включенных в орде (в решение о предоставлении), может возникнуть только при наличии следующей совокупности обстоятельств:

- воля нанимателя;

- письменное согласие на вселение иных членов семьи нанимателя;

- реальное проживание в качестве члена семьи (совместное хозяйство, единый бюджет, взаимная забота и поддержка и т.п.)

**Особенности возникновения жилищных прав несовершеннолетних и способы защиты прав детей- сирот и детей,**

**оставшихся без попечения родителей**

Следует учитывать, что наличие регистрации по месту жительства не является безусловным доказательством возникновения права пользования, равного с правом нанимателя. Регистрация может быть формальной (помощь в трудоустройстве, получении социальных гарантий и т.д. без реального проживания, регистрация при предварительном соглашении о временном и раздельном проживании в отдельной комнате жилого помещения и т.д.). Исключение, предусмотренное в части 1 статьи 70 ЖК РФ о том, что для вселения несовершеннолетних не требуется письменного согласия иных членов семьи нанимателя, также не является безусловным основанием для вывода о том, что ребенок приобрел право, равное с нанимателем. Права несовершеннолетнего ребенка **производны от права родителя**, с которым он вселился.

Поэтому, оценивая права ребенка в том или ином жилом помещении, прежде всего необходимо определить:

-кто является нанимателем и кем по отношению к нанимателю является ребенок (сын, пасынок, внук, племянник и т.д.)

- в зависимости от этого условно его можно отнести к одной из трех групп, предусмотренных частью 1 ст. 69 ЖК РФ.

Следовательно, в ситуации, когда ребенок с рождения проживает в квартире, нанимателем которого является (являлась) его мать, он приобрел в силу закона (ч.1 ст. 69 ЖК РФ, до 1 марта 2005 – ст. 53 ЖК РСФСР) равное с нанимателем право пользования жилым помещением (группа 1). При наличии ордера (где ребенок отсутствует), поквартирной карточки (ребенок внесен) и свидетельства о рождении, в распоряжение органа опеки и попечительства при установлении социального статуса можно включать пункт о сохранении за ним права пользования на условиях договора социального найма (даже если собственно текст договора не оформлялся).

Несколько неопределенней ситуация, когда нанимателем является бабушка (дедушка) и ребенок, оставшийся без попечения родителей, как внук нанимателя попадает во вторую группу - иные родственники. При таких обстоятельствах для утверждения о том, что он приобрел равное с нанимателем – бабушкой - право пользования, необходим обязательный признак- ведение в ней общего хозяйства. В ситуации, когда бабушка будет возражать, утверждая, что дочь и внук были лишь зарегистрированы, но вместе с ней не жили, не исключено, что потребуется судебное разбирательство для установления: имела ли дочь нанимателя (мать ребенка) право пользования и причины, по которым не проживала. В ситуации, когда наниматель не возражает, что дочь и внук проживали с ней единой семьей, можно обойтись без судебного разбирательства. Однако, учитывая, что ребенок в ордер не включен, чтобы обезопасить его от будущих претензий со стороны собственника (МО), следует позаботиться о включении его в договор социального найма в качестве члена семьи нанимателя. Такой договор подписывается нанимателем и будет служить доказательством добровольного волеизъявления бабушки и ее согласие на признание членом своей семьи.

Более сложная ситуация может складываться для ребенка, когда нанимателем жилого помещения является отчим (мачеха) или их родственники, что среди неблагополучных семей не редкий случай и ребенок попадает в третью группу лиц, предусмотренных ч.1 ст. 69 ЖК РФ

Предлагаем рассмотреть правовые основания с использованием процессуальных возможностей, т.е. с использованием образца искового заявления

(Приложение№1).

Несовершеннолетний ребенок может находиться под опекой государства в течение ряда лет и, выполняя функции контроля за сохранностью его права и для обеспечения гарантий для его реального возвращения в ранее занимаемой жилое помещение, следует проводить «ревизию прав» иных членов семьи нанимателя жилого помещения.

 Предлагаем рассмотреть обоснованность данного утверждения на конкретном примере.

(Приложение № 2.)

ОБРАЗЕЦ В Октябрьский районный суд г. Иркутска

г. Иркутск ул. Байкальская 287д.12

 Истец: (Наименование учреждения, его место регистрации),

действующий в интересах несовершеннолетней Гладких Варвары Валентиновны, 18.04.2003 года рождения.

 Ответчик:

 Администрация г. Иркутска (в лице Комитета

 по управлению Правобережным округом)

 (адрес места нахождения)

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании права пользования жилым помещением

 Нанимателем квартиры №.. д. … по ул. …. в г. Иркутске , согласно ордеру от 18.04.1994 года, являлся Никитин Матвей Спиридонович. В ордер в качестве членов его семьи включены: Никитина Мария Васильевна – жена и Никитин Сергей Матвеевич – сын. 13.12.2001 г. умерла Никитина М.В. В 2006 году Никитин С.М. вступил в фактические брачные отношения с Гладких Ниной Степановной, вселил ее в вышеуказанную квартиру вместе с ее дочерью – Гладких Варварой.

Семья была неблагополучная, в связи с тем, что Никитины и Гладких Н.С. употребляли спиртное, периодически не работали, семья состояла на учете в учреждениях системы профилактики. 15.06.2011 умер Никитин С.М., 24.10.212 – умер Никитин М.С.

Гладких Н.С., оставшись без моральной и материальной поддержки, фактически уклонилась от воспитания дочери, оставляла ее на несколько дней в квартире одну. Решением ……. суда от …….. Гладких Н.С лишена родительских прав в отношении дочери Варвары, которая, в соответствии с распоряжением Управления министерства…… от …. Г. направлена в (учреждение).

Не смотря на то, что юридический брак Никитина С.М. и Гладких Н.С. не был заключен, а Гладких Варвара не удочерялась, полагаем, что Варвара приобрела равное с нанимателем Никитиным М.С. право пользования жилым помещением в квартире………, исходя из следующего:

Семья Гладких НС. Вселилась в жилое помещение с согласия Никитина М.С., до его смерти они вели совместное хозяйство, единый бюджет, что подтверждается сведениями из актов проверки семьи органом опеки ….., пояснениями Никитина С.М. и Гладких, представленными в КДН….., показаниями соседей (ФИО, адреса)

Таким образом, Гладких Варвара являлась членом семьи не только Гладких Н.С., но и Никитина М.С.

В соответствии со ст. 148 Семейного кодекса РФ за ребенком, оставшимся без попечения родителей, сохраняется право пользования жилым помещением на весь период опеки. Поскольку девочка не была включена в ордер, по отношению к нанимателю является иным лицом, для которого, согласно ч.1 ст. 69 ЖК РФ требуется признание права в судебном порядке, просим суд:

Прошу:

1.Признать Гладких Варвару Валентиновну,18.04.2003 г.р. членом семьи нанимателя жилого помещения в квартире…д….по ул…. в г. Иркутске – Никитина Матвея Спиридоновича.

 2.Признать за Гладких Викторией Владимировной  право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: г. Иркутск ул…….. на условиях договора социального найма.

 .

Приложения:

1. Копия искового заявления,
2. Выписка из ЕГРЮЛ,
3. Приказ о назначении руководителя учреждения
4. Приказ о зачислении в учреждение Гладких В.В.
5. Свидетельство о рождении,
6. Решение суда о лишении родительских прав,
7. Акты проверок,
8. Пояснения гладких Н.С., Никитина С.М.
9. Свидетельство о смерти Никитина С.М,
10. Свидетельство о смерти Никитина М.С.
11. …….

Просим в суд вызвать свидетелей:

ФИО , адреса.

Дата должность, подпись.

( истцы - при рассмотрении дел о защите прав и законных интересов ребенка освобождаются от уплаты госпошлины.

*ст. 333.36, "Налоговый кодекс Российской Федерации*  )

ОБРАЗЕЦ В ……………..районный суд г. Иркутска

г. Иркутск ул. Байкальская 287д.12

 Истец: (Наименование учреждения, его место регистрации), действующий в

 интересах несовершеннолетнего

 Гаврилова Ивана Андреевича,

12.12.2008 г.р.

 Ответчики:

1. Гаврилов Роман Васильевич,

Адрес: г. Иркутск, ул. Российская, д. 3, кв. 3

тел.: 89243564567

2.Администрация г. Иркутска

(в лице Комитета по управлению …округом)

 (адрес места нахождения)

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о расторжении договора социального найма

В соответствии с ордером от 18.10.1998 г.. жилое помещение по адресу …ул. Ленина, 15…. Предоставлено нанимателю Гавриловой Татьяне Григорьевне. В качестве членов ее семьи в ордер включены: сын Гаврилов Роман Васильевич и дочь Гаврилова Анна Васильевна. В мае 2002 года Гаврилов Роман женился, на основании договора о долевом участии в строительстве приобрел квартиру по адресу ул. Российская….., где проживает до настоящего времени со своей семьей.

Дочь нанимателя Анна осталась проживать с матерью, в 2008 году родила сына Ивана и 23.03.2014 г. умерла. Наниматель Гаврилова Т.Г. умерла в 2009 году.

В связи с тем, что в актовой записи Гаврилова Ивана сведения об отце отсутствуют, ребенок в соответствии с распоряжением органа опеки и попечительства от.. направлен в …….учреждение…. Данным распоряжением за ним сохранено право пользования жилым помещением в квартире……Ленина, 15….

В ордере на данное жилое помещение до настоящего времени значится Гаврилов Роман Васильевич, ч то препятствует оформлению жилого помещения в единоличную собственность Гаврилова Ивана в порядке приватизации.

Полагаем, что Гаврилов Роман с момента выезда на другое постоянное место жительства утратил права на спорное жилое помещение, в соответствии со ст. 89 ЖК РСФСР, действующей на момент выезда и в соответствии с ч. 3 ст. 83 ЖК РФ. Ответчик добровольно отказался от прав нанимателя, оплату не вносит, зарегистрирован по месту жительства на ул. Российской….

На основании изложенного, прошу суд:

Признать договор социального найма с Ивановым Романом Васильевичем в квартире по ул. Ленина …. расторгнутым.

Просим суд оказать содействие в истребовании документов о принадлежности квартиры по ул. Российской…. ответчику Гаврилову Р.В. и справки с места его жительства

Приложения:

1. 2 копии искового заявления,
2. Выписка из ЕГРЮЛ,
3. Приказ о назначении руководителя учреждения
4. Приказ о зачислении в учреждение Гаврилова И.
5. Распоряжение органа опеки
6. Копия ордера,
7. Копия поквартирной карточки ф.17(или справка с места жительства по ул. Ленина

Дата должность подпись