

**Правовое положение членов семьи
нанимателя жилого помещения по
договору социального найма.**

**Правовое положение наймодателя по
договору социального найма жилого
помещения.**

.

Правом постоянного пользования жилым помещением по договору социального найма обладает не только наниматель, но и члены его семьи, поскольку они приобретают равные с нанимателем права и обязанности по данному договору (ч. 2 ст. 69 ЖК, п. 2 ст. 672 ГК), тем самым становясь и участниками возникающих на его основе обязательственных отношений по использованию жилого помещения.



Дееспособные члены семьи нанимателя в силу закона несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма. Таким образом, все члены семьи нанимателя, по сути, являются сонанимателями, а потому должны быть указаны в договоре социального найма (ч. 3 ст. 69 ЖК. 1 п. 2 ст. 677 ГК). Все другие лица, проживающие вместе с нанимателем, прав постоянного пользования не имеют, попадая в категорию "временных жильцов". В связи с этим понятие "член семьи нанимателя" приобретает особую значимость



Единого понятия "член семьи", которое могло бы использоваться в разных отраслях законодательства, не существует. Очевидно, выработка такого универсального понятия невозможна. Поэтому в отдельных отраслях законодательства (семейном, гражданском, трудовом и т.д.) существует приспособленное к их потребностям свое понятие члена семьи, хотя, безусловно, в основе находится семья в семейном праве. Что касается жилищного законодательства, то в нем не содержится определения понятия "член семьи". Закон ограничивается понятие указанием лиц, которых можно считать членами семьи, в том числе применительно к договору социального найма жилого помещения.

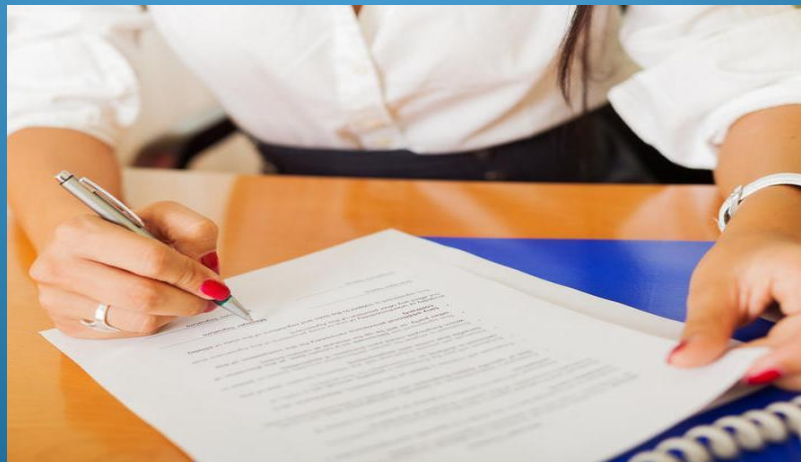
В качестве членов семьи нанимателя жилья по договору социального найма граждане обычно вселяются в соответствующее жилое помещение на основании решения о его предоставлении. Кроме того, в соответствии со ст. 70 ЖК наниматель при определенных законом условиях вправе вселить в занимаемое им жилое помещение других граждан в качестве членов своей семьи, что влечет и соответствующие изменения в договоре социального найма. Определяя круг членов семьи нанимателя, ЖК в ч. 1 ст. 69 выделяет, во-первых, лиц, которые относятся к членам семьи по прямому указанию закона, и, во-вторых, лиц, которые могут быть признаны членами семьи, в спорных случаях - на основании судебного решения.

К членам семьи нанимателя закон относит только супруга нанимателя, его детей и родителей. В сравнении с прежним жилищным законодательством их круг сужен: членами семьи нанимателя в силу закона теперь не являются дети и родители его супруга. Право названных выше граждан на пользование данным жилым помещением основано на факте указанной семейно-правовой связи и, кроме того, на факте совместного проживания с нанимателем. Никаких других условий для признания их членами семьи нанимателя и субъектами соответствующих обязательственных отношений не требуется.

Наряду с этим некоторые лица могут быть признаны членами семьи (в спорных случаях - по решению суда). К их числу относятся:

- другие родственники нанимателя (в том числе родственники его супруга) независимо от степени родства;
- нетрудоспособные иждивенцы;
- в исключительных случаях - и иные лица (в частности, лица, состоящие с нанимателем либо с кем-либо из членов его семьи в фактических брачных отношениях).

Однако принцип равенства прав и обязанностей членов семьи нанимателя по договору социального найма имеет исключения. Прежде всего речь идет о случаях, когда при вселении в жилое помещение новых членов семьи между нанимателем, членами его семьи и вселяющимися гражданами было достигнуто соглашение (хотя бы и в устной форме) о порядке пользования жилым помещением. Например, при вселении жены вступившего в брак сына нанимателя может состояться соглашение о том, что молодые супруги будут проживать в одной из комнат квартиры, указанной в соглашении. Если в дальнейшем возник бы вопрос о разделе жилой площади, вселившаяся супруга сына могла бы претендовать лишь на долю площади данной комнаты, но не всей квартиры, причем наряду со своим супругом и проживающими с ними детьми.



Права, обязанности и ответственность наймодателя по договору социального найма

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма, обязан:

передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;

принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;

осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных несет иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством.

Права сторон по договору социального найма

Наймодатель вправе
Ст. 65 ЖК РФ

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма **имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.**

Наниматель вправе
Ст. 67 ЖК РФ

требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

