Клименко Ирина Олеговна

**ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ,
ПРЕДОСТАВЛЯЕМОГО ПО ДОГОВОРУ
СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА**

Специальность 12.00.03 - Гражданское право; предпринимательское право;
семейное право; международное частное право

А В Т О Р Е Ф Е Р А Т

диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Краснодар 2009

Диссертация выполнена на кафедре гражданско-правовых дисциплин и в Научно-исследовательском институте современного права Волгоградской академии государственной службы.

Научный руководитель: доктор юридических наук, профессор
Рыженков Анатолий Яковлевич

Официальные оппоненты: доктор юридических наук, профессор,
заслуженный юрист Российской Федерации
Коршунов Николай Михайлович

кандидат юридических наук
Коломиец Евгений Александрович

Ведущая организация: Волгоградская академия Министерства
внутренних дел Российской Федерации

Защита состоится 18 июня 2009 года в 16 часов на заседании объединенного диссертационного совета МД-220.038.10 при Кубанском государственном аграрном университете по адресу: 350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13 (главный учебный корпус).

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Кубанского государственного аграрного университета.

Автореферат разослан «_____» мая 2009 года.

Ученый секретарь
объединенного диссертационного совета
доктор юридических наук, профессор

В.П. Камышанский

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. В ст. 40 Конституции РФ закреплено одно из основных прав человека и гражданина – право на жилище. Необходимость реализации конституционного права граждан на жилище, в особенности тех лиц, которые относятся к категории малоимущих, социально незащищенных и нуждающихся в жилье, предоставление доступного и комфортного жилья таким категориям граждан остается в настоящее время одной из важных социальных проблем российского государства и общества.

Механизм реализации права на жилье сложен и многогранен. Раскрывается и конкретизируется он в нормативных правовых актах различной юридической силы: федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, в актах органов местного самоуправления. Правовой базой действующего законодательства РФ, регулирующей процесс реализации жилищных прав граждан, в том числе прав граждан, являющихся участниками жилищных правоотношений, возникающих на основании договора социального найма жилого помещения, являются Гражданский кодекс РФ (далее – ГК РФ) и Жилищный кодекс РФ (далее - ЖК РФ). К регулированию указанных отношений применяется также административное, земельное, семейное законодательство.

С принятием ЖК РФ с 01 марта 2005 г. признаны утратившими силу многочисленные законы и иные нормативные правовые акты, в том числе прекращено действие Жилищного кодекса РСФСР 1983 г. Небольшой период действия ЖК РФ показал, с одной стороны, жизнеспособность вновь принятых положений, касающихся договора социального найма жилого помещения, а с другой - необходимость существенной корректировки отдельных его норм, устранения пробелов в правовом регулировании и согласования с соответствующими положениями действующего законодательства РФ.

Государственное и муниципальное жилье, предоставляемое гражданам по договорам социального найма, все еще преобладает в своем количестве над жильем, находящимся в частной собственности граждан. Поэтому обновление жилищного законодательства РФ с неизбежностью ведет к необходимости более детального и всестороннего исследования правовых норм, регулирующих жилищные правоотношения в целях разрешения проблем действующего законодательства РФ, а также переосмысления прежней судебной практики, выработке новых подходов в правоприменительной деятельности судов при разрешении жилищных споров, в том числе касающихся правоотношений, возникающих из договора социального найма жилого помещения. Это относится как к традиционным спорам (вопросы возникновения отношений по договору социального найма, оснований и порядка признания граждан малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях и др.), так и к тем, по которым судебная практика не выработала единого подхода. К числу последних можно отнести споры, связанные с

определением признаков и видов жилого помещения, с выделением оснований изменения и прекращения жилищных правоотношений.

Таким образом, актуальность темы диссертационной работы предопределяется следующими факторами. Во-первых, значимостью такого объекта недвижимости как жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма жилья, посредством которого удовлетворяются жилищные потребности социально незащищенных граждан. Во-вторых, реформированием жилищных правоотношений, возникающих на основании договора социального найма жилого помещения. В-третьих, недостаточным уровнем теоретической разработки отдельных положений договора социального найма, противоречивостью некоторых норм действующего законодательства, наличием пробелов в правовом регулировании отношений, связанных с владением и пользованием жилым помещением по договору социального найма, а также необходимостью обоснования теоретических выводов и рекомендаций по совершенствованию действующего законодательства РФ.

Целью диссертационного исследования является изучение гражданско-правового режима жилого помещения, предоставляемого во временное владение и пользование по договору социального найма, практики применения соответствующего законодательства, выявление противоречий гражданского и жилищного законодательства, а также разработка теоретических положений и практических рекомендаций, направленных на совершенствование правового регулирования правоотношений по договору социального найма жилого помещения.

Для реализации указанной цели необходимо решить следующие **задачи**:

- сформулировать понятие гражданско-правового режима жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма;
- исследовать понятие и признаки жилого помещения как объекта гражданских прав и предмета договора социального найма;
- рассмотреть виды жилых помещений, предоставляемых по договору социального найма жилья;
- проанализировать нововведения действующего жилищного законодательства РФ в части установления положений, регулирующих основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма;
- рассмотреть проблемы, касающиеся процесса реализации сторонами договора социального найма прав и исполнения ими обязанностей в отношении жилого помещения;
- изучить основания изменения правоотношений, возникающих между сторонами договора социального найма жилого помещения, закрепленные в действующем жилищном законодательстве;
- провести сравнительный анализ норм ранее действовавшего жилищного законодательства с нормами жилищного законодательства РФ, регулирующими жилищные правоотношения социального найма в настоящее время, и выявить, с одной стороны, определенную правопреемственность

между ними, а с другой стороны, критически оценить изменения, произошедшие в новом жилищном законодательстве РФ;

- обобщить практику, касающуюся возникновения, изменения и прекращения правоотношений по договорам социального найма жилого помещения, обосновать необходимость уточнения теоретических положений, регулирующих отношения владения и пользования жилым помещением и выработать рекомендации по совершенствованию действующего законодательства РФ.

Объектом диссертационного исследования являются общественные отношения, складывающиеся между наймодателем и нанимателем по поводу жилого помещения, переданного во временное владение и пользование на основании договора социального найма жилья.

Предметом диссертационного исследования выступают нормы действующего законодательства РФ, регулирующие отношения по владению и пользованию жилым помещением, предоставленным по договору социального найма. Вопросы о прекращении функционирования гражданско-правового режима жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, остались за рамками предмета настоящего исследования.

В качестве **методологической основы** исследования применен комплекс общих и специальных методов научного познания: сравнительного анализа, синтеза, восхождения от абстрактного к конкретному, формально-юридический, конкретно-социологический и др. методы. Основополагающим явился диалектический метод, способствующий объективности и всесторонности познания рассматриваемого явления.

Эмпирической базой исследования послужила практика судов Волгоградской области, определения Конституционного Суда РФ, судебная практика Верховного Суда РФ за период с 2000 г. по 2008 г., а также постановления Пленумов Верховного Суда СССР и РСФСР.

Степень изученности темы. В отечественной юридической литературе проблемам правового регулирования жилищных правоотношений, возникающих из договора социального найма посвящены труды И.А. Брауде, Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинникова, Е.А. Суханова, В.Ф. Чигир и др. Отдельные положения договора социального найма анализируются в научных комментариях таких авторов как: Г.В. Бойцов, М.Н. Долгова, В.М. Жуйков, П.В. Крашенинников, А.А. Титов, М.Ю. Тихомиров и др.

Рассмотрению недостатков понятия жилого помещения и его видов уделили внимание ученые Н.Н. Агафонов, А. Борисенко, И.А. Дроздов, А. Иванов, Н.В. Корнилова, О.Б. Новикова, А.В. Халдеев и др. Вопросы, касающиеся оснований и порядка предоставления жилого помещения, изучались Д.Н. Алябьевым, Д. Потяркиным, Л. Пчелинцевой, С.Л. Филимоновым, С.А. Чаркиным, Г.Ф. Шешко и др. Особенности изменения правоотношений, возникающих на основании договора социального найма жилого помещения, рассматривались такими учеными-цивилистами, как Е.С. Гетман, Е.Н. Могилевская, Г.А. Свердлык, Т.А. Семина, Ю.П. Свит и др.

Вопросы, касающиеся договора социального найма жилого помещения,

исследовались в ряде диссертационных работ последних лет. Так, в диссертациях О.Г. Алексеевой (2006 г.), Д.И. Рыбина (2006 г.), Т.А. Семиной (2007 г.) большое внимание уделяется историческому аспекту правового регулирования договора социального найма жилого помещения.

В диссертационных работах Е.В. Поповой (2004 г.), С. А. Чаркина (2006 г.) наряду с общими положениями о договоре социального найма жилого помещения подробно исследованы предпосылки возникновения отношений по договору социального найма, основания и критерии признания граждан нуждающимися в жилом помещении. Предметом диссертационных работ Г.Д. Улетовой (1999 г.), А.А. Титова (2000 г.), А.А. Ануприенко (2004 г.), В.В. Васильева (2004 г.) были утратившие силу в настоящее время нормы ранее действовавшего жилищного законодательства, поэтому положения указанных работ не могут быть в полной мере применены для разрешения проблем, возникающих в рамках действующего законодательства РФ.

Вместе с тем, на диссертационном уровне не уделялось должного внимания исследованию вопросов, касающихся непосредственно самого жилого помещения, как предмета договора социального найма, которое передается во временное владение и пользование и по поводу которого возникают, развиваются и изменяются правоотношения в рамках данного договора. В юридической науке отсутствуют монографические работы, подробно анализирующие признаки и виды жилых помещений, а также проблемы реализации прав и обязанностей сторон по договору социального найма жилого помещения. В связи с этим можно утверждать, что вопросы правового режима жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, в недостаточной степени изучены в науке гражданского права. В настоящей диссертационной работе акцент сделан именно на исследовании гражданско-правового режима жилого помещения, предоставляемого в наем по договору социального найма жилья.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в том, что впервые на диссертационном уровне и на основе нового жилищного законодательства представлено монографическое исследование специфики гражданско-правового режима жилого помещения, по поводу которого возникают, развиваются и изменяются правоотношения в рамках договора социального найма.

В результате диссертационного исследования обоснованы и сформулированы следующие **основные положения, выносимые на защиту:**

1. Формулируется научное определение гражданско-правового режима жилого помещения, являющегося предметом договора социального найма. Под ним предлагается понимать систему правовых норм, регулирующих отношения сторон договора социального найма по поводу жилого помещения и определяющих порядок предоставления жилого помещения в наем, порядок реализации прав и исполнения обязанностей сторонами данного договора, связанных с проживанием граждан в жилом помещении, порядок изменения и прекращения функционирования указанных правоотношений.

2. Обосновывается необходимость определения понятия «изолированность» жилого помещения путем установления признаков, позволяющих обособить жилую площадь гражданина от среды обитания других лиц, что облегчит отнесение объектов недвижимого имущества к жилым помещениям. В качестве признаков понятия «изолированность» предлагается выделить следующие: 1) конструктивная и техническая обособленность жилого помещения, которые предполагают наличие в жилом помещении потолка, стен, пола и других конструктивных элементов, которые обособляют одно жилое помещение от другого, а также наличие отдельного входа и выхода, необходимых коммуникаций, электропроводки, газового оборудования и др.; 2) наличие доступа к помещениям вспомогательного использования.

3. Аргументируется целесообразность выделения в качестве самостоятельного признака жилого помещения его «благоустройство инженерными системами, коммуникациями и оборудованием применительно к условиям соответствующего населенного пункта». Предложено определение понятия «благоустройство жилого помещения» - это обеспеченность многоквартирного дома или жилого дома, в котором находится жилое помещение, инженерными системами, коммуникациями и оборудованием, необходимыми для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в соответствующем населенном пункте.

4. Учитывая определение комнаты, содержащееся в ч. 4 ст. 16 ЖК РФ, доказывается, что законодатель выделил в ч. 1 ст. 16 ЖК РФ «часть жилого дома» и «часть квартиры» не в качестве отдельных видов жилых помещений, а в качестве подвидов жилых помещений. Однако, принимая во внимание то, что комната определяется законодателем как часть жилого дома или часть квартиры (ч. 4 ст. 16 ЖК РФ), получается, что подвид (часть жилого дома и часть квартиры, т.е. комната) одновременно является видом (комнатой). Во избежание сложившегося противоречия, из ч. 1 ст. 16 ЖК РФ предлагается исключить понятия «часть жилого дома» и «часть квартиры», оставив при этом указание на комнату как на вид жилого помещения.

5. Обосновывается, что при определении в ч. 2 ст. 16 ЖК РФ понятия «жилой дом» законодатель не упоминает такой его признак, как наличие общего имущества дома, и делает акцент на том, что жилой дом включает в себя комнаты, но не квартиры. Это означает, что определение «жилого дома», содержащееся в ч. 2 ст. 16 ЖК РФ, является определением индивидуального жилого дома. Вместе с тем анализ ч. 1 ст. 36 ЖК РФ показывает, что для понятия «многоквартирный дом» характерны следующие признаки: 1) состоит из квартир; 2) включает в себя общее имущество многоквартирного дома. Следовательно, сравнительный анализ ч. 2 ст. 16 и ч. 1 ст. 36 ЖК РФ дает основание разделять понятия «жилой дом» и «многоквартирный дом». При указанных обстоятельствах следует констатировать, что жилой дом и многоквартирный дом являются самостоятельными понятиями и выступают в качестве отдельных видов жилого помещения.

6. Вносится предложение о закреплении в ЖК РФ: 1) права наймодателя требовать от нанимателя доступа в жилое помещение для выполнения ремонтных работ при условии их предварительного согласования; 2) права наймодателя требовать доступа в жилое помещение для ликвидации аварийной ситуации без соблюдения условия о предварительном согласовании времени такого доступа; 3) обязанности нанимателя предоставить наймодателю (уполномоченному им лицу) свободный доступ в жилое помещение для выполнения ремонтных работ и устранения аварийных ситуаций; 4) последствий не предоставления нанимателем доступа в жилое помещение в виде освобождения наймодателя от ответственности, возникающей в результате не принятия последним необходимых мер. Это позволит, с одной стороны, обеспечить защиту гарантированных прав нанимателя и членов его семьи на неприкосновенность жилища и качественное предоставление жилищно-коммунальных услуг, а с другой, - обеспечить реальную возможность исполнения наймодателем обязанностей, связанных с техническим обслуживанием жилого помещения, и защитить его законные интересы.

7. В связи с тем, что законодателем установлена обязанность наймодателя обеспечить надлежащее техническое обслуживание общего имущества дома, в котором находится предоставленное по договору найма жилое помещение, обосновывается практическое предложение о том, чтобы организации по обслуживанию жилищного фонда заключали непосредственно с территориальными управлениями социальной защиты населения договоры на возмещение расходов, понесенных организациями в результате предоставления мер социальной поддержки по оплате жилищных услуг отдельным категориям граждан либо за счет средств местного бюджета (муниципального образования) либо за счет средств областного бюджета либо за счет средств областного бюджета, поступающих из федерального бюджета в форме субвенций. Данное положение позволит обеспечить своевременность финансирования работ по техническому обслуживанию общего имущества дома, в котором находится сданное в наем жилое помещение в полном объеме.

8. Предложено определение понятия капитальный ремонт жилого помещения – это проведение ремонтных работ по устранению неисправностей, восстановлению и замене изношенных устройств, инженерных коммуникаций (систем) и оборудования, находящихся в жилом помещении, а также оборудования, коммуникаций и конструктивных элементов, относящихся к общему имуществу дома, но расположенных в жилом помещении, с осуществлением экономически обоснованной модернизации в целях улучшения их эксплуатационных характеристик.

9. Учитывая необходимость законодательного закрепления гарантии защиты имущественных прав нанимателя путем компенсации ему расходов на жилищно-коммунальные услуги, возникающие в связи с пользованием поднанимателем жилым помещением по договору поднайма, доказываемая целесообразность закрепления в ЖК РФ положения о возложении на

поднаимателя бремени оплаты коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения по договору поднайма.

10. Сформулировано авторское определение понятия «временные жильцы» - это иные граждане, помимо нанимателя и совместно проживающих с ним членов его семьи, вселенные нанимателем в жилое помещение на срок не более шести месяцев подряд с согласия всех членов семьи нанимателя и с предварительным уведомлением наймодателя, приобретающие при этом безвозмездное право пользования жилым помещением и несущие обязанность по оплате коммунальных услуг.

11. Доказывается, что в целях обеспечения обоснованного и законного изменения тарифов на жилищно-коммунальные услуги, исключения возможного нарушения законных прав и интересов населения, оплачивающего в установленном законом порядке жилищно-коммунальные услуги и соблюдения интересов предприятий жилищно-коммунального комплекса, а также в целях достижения баланса их интересов, изменение тарифов на жилищно-коммунальные услуги должно в обязательном порядке осуществляться на основании независимой экспертизы.

Проведенное диссертационное исследование позволило сформулировать ряд **предложений по совершенствованию жилищного законодательства:**

1. Предложена новая редакция ч. 2 ст. 15 ЖК РФ: «Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее – требования)) и благоустроено инженерными системами, коммуникациями и оборудованием применительно к условиям соответствующего населенного пункта».

Обоснована необходимость дополнить ч. 2 ст. 15 ЖК РФ абзацем вторым следующего содержания: «Под изолированностью жилого помещения понимается конструктивная и техническая обособленность помещения, которое имеет доступ к помещениям вспомогательного использования».

2. Уточнено название ст. 673 ГК РФ «Объект договора найма жилого помещения» и предложено изложить его в следующей редакции: «Предмет договора найма жилого помещения».

3. Пункт 1 ч. 1 ст. 16 ЖК РФ изложить в следующей редакции: «К жилым помещениям относятся: 1) жилой дом; 2) многоквартирный дом; 3) квартира; 4) комната».

Кроме того, рекомендовано ст. 16 ЖК РФ дополнить частью 5: «Многоквартирным домом признается жилое индивидуально-определенное здание, включающее в себя совокупность квартир, нежилых помещений (подвалы, чердаки и др.) и общего имущества, функционально предназначенного для обслуживания указанных помещений (как жилых, так и нежилых)».

4. Часть 3 ст. 16 ЖК РФ сформулировать таким образом: «Квартирой

признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к общему имуществу такого дома и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении».

5. Пункт 2 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ изложить в следующей редакции: «Детям-сиротам, 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, у родственников, при прекращении опеки (попечительства), а также по окончании службы в Вооруженных Силах РФ или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы».

6. Часть 1 ст. 65 ЖК РФ дополнить отдельным пунктом: «В случаях необходимости проведения в жилом помещении капитального ремонта, плановых профилактических осмотров санитарно-технического оборудования, конструктивных элементов и инженерных систем наймодаделец (уполномоченное им лицо) вправе требовать доступа в жилое помещение при условии, если наймодаделец не позднее, чем за три дня согласовал с нанимателем время доступа в жилое помещение путем направления нанимателю уведомления, содержащего сведения о дате и времени проведения ремонтных работ, виде ремонтных работ и сроках их проведения.

При возникновении необходимости ликвидации аварийной ситуации соблюдение наймодателем условия о предварительном согласовании времени доступа в жилое помещение не требуется.

В случае если наниматель не предоставляет наймодателю доступ в жилое помещение, последний освобождается от ответственности за неблагоприятные последствия, возникшие в результате невыполнения в жилом помещении необходимых ремонтных работ, непринятия мер по ликвидации аварийной ситуации».

7. Часть 3 ст. 67 ЖК РФ дополнить пунктом 7: «Наниматель обязан предоставить наймодателю (уполномоченному им лицу) доступ в жилое помещение в случаях необходимости проведения в жилом помещении капитального ремонта, плановых профилактических осмотров санитарно-технического оборудования, конструктивных элементов и инженерных систем, для ликвидации аварийной ситуации».

8. Изменить ч. 2 ст. 78 ЖК РФ: «Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения, платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливаются по соглашению сторон в договоре поднайма жилого помещения».

9. Часть 13 ст. 155 ЖК РФ дополнить абзацем 1: «Изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей жилых

помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственников жилых помещений в многоквартирном доме производится на основании независимой экспертизы тарифов на жилищно-коммунальные услуги в порядке, определенном Правительством РФ».

10. Сформулирована новая редакция ч. 1 ст. 82 ЖК РФ: «Граждане, проживающие в отдельной квартире, пользующиеся в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма и объединившиеся в одну семью, с согласия совместно проживающих с ними членов их семей при соблюдении правил о недопущении ухудшения условий кого-либо из проживающих вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора социального найма всех занимаемых ими жилых помещений».

11. Часть 2 ст. 82 ЖК РФ целесообразно изложить следующим образом: «Дееспособный член семьи нанимателя на основании соглашения о замене нанимателя, заключенного с иными членами семьи нанимателя и первоначальным нанимателем, 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 нанимателя. Информация о признании нанимателем другого дееспособного члена семьи должна быть доведена до сведения наймодателя в разумные сроки».

12. Часть 1 ст. 25 ЖК РФ изложить в новой редакции: «Переустройство жилого помещения представляет собой работы, связанные с установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования и определенные в правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения».

13. Часть 2 ст. 25 ЖК РФ изменить: «Перепланировка жилого помещения представляет собой работы, связанные с изменением его конфигурации и определенные в правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения».

14. В главу 4 ЖК РФ ввести термин «реконструкция» и в ч. 3 ст. 25 ЖК РФ определить данное понятие следующим образом: реконструкция жилого помещения представляет собой изменение его планировки, параметров, частей (высоты, площади, объема), замену изношенных и морально-устаревших конструкций и инженерного оборудования на современные более надежные и эффективные, улучшающие эксплуатационные показатели жилого помещения, изменение его функционального назначения. При этом предлагается в ст. 678 ГК РФ включить термин «перепланировка».

15. Часть 1 ст. 26 ЖК РФ изложить в следующей редакции: «Переустройство, перепланировка, а также реконструкция жилого помещения проводятся при условии соблюдения прав и законных интересов иных лиц, проживающих в доме, действующих строительных норм и правил, а также требований безопасности, по согласованию с органом местного самоуправления на

основании принятого им решения с целью благоустройства жилого помещения».

Теоретическая и практическая значимость исследования заключается в обосновании выводов и предложений по совершенствованию нормативно-правового регулирования правоотношений, возникающих на основании договора социального найма жилого помещения, разработке проектов изменений действующего жилищного законодательства РФ. Указанные выводы могут послужить основой для дальнейших научных исследований проблем, возникающих в рамках договора социального найма.

Полученные в результате исследования выводы, а также практические предложения способны обеспечить рост научного уровня в области правового регулирования правоотношений по договору социального найма жилого помещения путем применения изложенных в диссертационной работе положений в качестве учебного и методического материала для преподавания гражданско-правовых дисциплин в системе вузовского образования.

Апробация результатов исследования. Основные теоретические выводы диссертации обсуждались на научно-практических конференциях. Результаты диссертационного исследования опубликованы в 9 научных статьях и материалах конференций.

Положения диссертационной работы использовались автором при проведении занятий по дисциплине «Гражданское право» со студентами юридического факультета ГОУ ВПО «Волгоградский государственный университет».

Структура работы обусловлена целью, задачами и логикой проведенного исследования. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, объединяющих девять параграфов, заключения и библиографии.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении обоснована актуальность выбранной темы, определены цель, задачи, предмет, методологические и теоретические основы исследования, раскрываются научная новизна и практическая значимость работы, сформулированы положения, выносимые на защиту.

В первой главе «Общая характеристика гражданско-правового режима жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма» раскрывается специфика гражданско-правового режима жилого помещения, предоставленного по договору социального найма.

Первый параграф первой главы «Понятие гражданско-правового режима жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма» посвящен рассмотрению понятия «гражданско-правовой режим жилого помещения» в рамках договора социального найма жилья. Диссертант исследует понятие «правовой режим» в целом. Автор приходит к выводу, что в науке гражданского права категория «правовой режим» употребляется, как правило, для правовой характеристики объектов гражданских прав. При этом в отличие, например, от земельного права, в гражданском праве по отношению к объектам гражданских прав четкого

понятия правового режима не выработано. На основе проведенного анализа различных точек зрения на понятие правового режима объектов гражданских прав и, в частности, правового режима недвижимого имущества, в том числе правового режима недвижимого имущества в жилищной сфере, в диссертации определяется понятие гражданско-правового режима жилого помещения как одного из объектов недвижимого имущества, являющегося при этом предметом договора социального найма, разработана структура (элементы) гражданско-правового режима жилого помещения в рамках договора социального найма.

Во втором параграфе первой главы «Жилое помещение как объект гражданских прав и предмет договора социального найма: понятие и признаки» диссертант анализирует проблему смешения в действующем законодательстве РФ и науке гражданского права таких понятий как «предмет гражданско-правового договора» и «объект гражданско-правового договора», «предмет договора социального найма» и «объект договора социального найма». Автор отмечает неоднозначное понимание в науке гражданского права таких категорий как «предмет» и «объект» применительно к гражданскому правоотношению, возникающему в рамках любого гражданско-правового договора, в т.ч. договора социального найма жилого помещения. В результате указанного анализа исследователь делает вывод о том, что предметом договора социального найма является конкретное жилое помещение, которое, в свою очередь, выступает в качестве объекта правоотношения, возникающего на основании данного договора. При этом объект договора социального найма определяется как предоставление возмездных жилищно-коммунальных услуг, обеспечивающих комфортные условия проживания граждан в жилом помещении, которое, в свою очередь, выступает в качестве предмета правоотношения, возникающего на основании договора социального найма.

Диссертант проводит сравнительный анализ понятия «жилое помещение», содержащегося в ГК РФ, ЖК РФ и ЖК РСФСР, выявляя при этом основные его признаки, критически оценивает точки зрения ученых-цивилистов по данным вопросам.

В рамках рассмотрения такого признака жилого помещения как относимость к объектам недвижимости автор анализирует понятие недвижимости (объектов недвижимого имущества) и его признаки, определенные в действующем законодательстве РФ, а также исследует различные точки зрения ученых-цивилистов по данному вопросу. В результате указанного анализа автор приходит к выводу о том, что в действующем законодательстве РФ и науке гражданского права отсутствует однозначное и четкое понятие недвижимого имущества, однако, возможно выделение двух основных признаков недвижимого имущества, таких как прочная связь с землей и невозможность перемещения этих объектов без причинения им несоразмерного ущерба. Именно с точки зрения наличия указанных признаков автор определяет возможность отнесения жилых помещений к объектам недвижимого имущества.

Диссертант развивает дискуссию по вопросу о возможности отнесения объектов к разряду недвижимого имущества на основании признака «прочная связь с землей» и признака невозможности перемещения объектов без причинения им несоразмерного ущерба, приводя различные точки зрения ученых на этот счет. Акцентируется внимание на том, что в юридической литературе неоднозначно решается вопрос об отнесении на основании признака «прочная связь с землей» к объектам недвижимости квартиры (комнаты) как вида жилого помещения. Предлагается авторская позиция, согласно которой признак прочной связи объекта с землей определяет сущность понятия «недвижимое имущество», в т.ч. жилого помещения; квартира и комната, как виды жилого помещения, имеют опосредованную прочную связь с землей, поскольку связаны с землей через общее имущество дома, что не лишает их при этом признака недвижимости.

Рассматривая признак изолированности жилого помещения, диссертант говорит об отсутствии в юридической литературе однозначной позиции по поводу того, что все виды жилых помещений обладают признаком изолированности. Автор считает, что указанные разночтения связаны, прежде всего, с отсутствием в действующем законодательстве РФ определения понятия изолированности жилого помещения. Несмотря на то, что в юридической литературе предпринимались попытки по выработке определения понятия изолированности жилого помещения, однако, в полном объеме данное определение не было раскрыто. Автор обосновывает необходимость выделения следующих характеристик указанного понятия: 1) конструктивная и техническая обособленность жилого помещения, которые предполагают наличие в жилом помещении потолка, стен, пола и других конструктивных элементов, которые обособляют одно жилое помещение от другого, а также наличие отдельного входа и выхода, необходимых коммуникаций, электропроводки, газового оборудования и др.; 2) наличие доступа к помещениям вспомогательного использования.

В диссертации обращается внимание на то, что в действующем законодательстве РФ при определении понятия «жилое помещение» не упоминается о таком его признаке как благоустройство. При этом признак благоустроенности жилого помещения был установлен еще в ЖК РСФСР и учитывался при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в судебной практике. Анализируя положения действующего законодательства РФ, автор приходит к выводу о том, что благоустройство жилого помещения влияет на решение вопросов о предоставлении жилого помещения (в т.ч. в случае выселения), об определении размера платы за жилищно-коммунальные услуги и установлении соответствующих льгот на жилье и коммунальные услуги. Кроме того, признак благоустройства при предоставлении жилого помещения по договору социального найма в настоящее время учитывается в судебной практике. Однако в юридической литературе данное понятие не раскрывается в полном объеме. Автор дает определение понятия «благоустройство» и выделяет его в качестве самостоятельного признака

жилого помещения.

Во второй главе «Предоставление жилого помещения по договору социального найма» исследуются виды жилых помещений, предоставляемых по договору социального найма жилья, категории нуждающихся лиц, которым предоставляется жилое помещение по договору социального найма и порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма.

В первом параграфе второй главы «Виды жилых помещений, предоставляемых по договору социального найма жилья» диссертант критически оценивает позиции ученых относительно вопроса, связанного с обоснованностью выделения жилого дома (части жилого дома), квартиры (части квартиры), комнаты в качестве отдельных видов жилых помещений. Во избежание противоречия, связанного с тем, что комната выделена законодателем одновременно в качестве подвида (выступая как часть жилого дома и часть квартиры) и вида жилого помещения, диссертант предлагает исключить из ЖК РФ понятия «часть жилого дома» и «часть квартиры», оставив при этом комнату как вид жилого помещения.

В работе указывается на то, что законодателем не определен критерий, на основании которого в ЖК РФ закреплена классификация видов жилых помещений. Признается оправданной позиция О.Б. Новиковой, предлагающей в качестве критерия классификации жилых помещений выделять такой признак как изолированность. При этом автор не соглашается с мнением данного ученого в том, что по отношению к указанным в ЖК РФ видам жилых помещений можно однозначно утверждать о наличии в них помещений вспомогательного использования. В обоснование своей позиции диссертант рассматривает проявление указанного критерия по отношению к каждому из видов жилого помещения. Учитывая особенности проявления признака изолированности и особенности расположения помещений вспомогательного использования, диссертант предлагает установить в ЖК РФ следующую классификацию жилых помещений: 1) комната; 2) квартира; 3) жилой дом; 4) многоквартирный дом.

Автор анализирует действующее законодательство РФ и рассматривает точки зрения ученых относительно определения понятия «жилой дом» и «многоквартирный дом», выделяет их признаки и сопоставляет данные понятия. В результате данного сравнительного анализа в работе формулируется вывод о том, что многоквартирный дом является самостоятельным понятием и выступает в качестве отдельного вида жилого помещения. Диссертант полагает, что многоквартирный дом необходимо выделить в качестве самостоятельного вида жилого помещения.

В работе исследуется понятие квартиры, закреплённое в ЖК РФ, и предлагаемое в науке гражданского права. Учитывая тот факт, что в ч. 1 ст. 36 и ч. 2 ст. 62 ЖК РФ речь идет об «общем имуществе многоквартирного дома» и что законодатель обоснованно рассматривает квартиру как помещение именно в многоквартирном доме, диссертант полагает, что в целях установления единства терминологии термин «помещения общего

пользования» в ч. 3 ст. 16 ЖК РФ целесообразно заменить на термин «общее имущество в многоквартирном доме».

Сравнивая понятие комнаты, содержащееся в ЖК РФ и представленное в юридической литературе, автор констатирует, что комната является частью квартиры, однако, говорить о «полном поглощении» комнаты понятием «квартира» не представляется возможным, поскольку именно комната (а не квартира) выступает в качестве предмета договора социального найма в коммунальных квартирах.

Во втором параграфе второй главы «Категории нуждающихся лиц, которым предоставляется жилое помещение по договору социального найма» диссертант изучает категории граждан, которые могут претендовать на предоставление жилых помещений по договорам социального найма.

Анализируя основания и порядок признания граждан малоимущими, диссертант оценивает позиции юристов по поводу установленного в ЖК РФ порядка признания граждан «малоимущими».

В работе исследуются основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях. Автор обосновывает свою позицию о нецелесообразности закрепления в ЖК РФ факта проживания в конкретном населенном пункте в качестве основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях либо в качестве условия обеспечения жильем по договору социального найма.

В третьем параграфе второй главы «Порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма» автор рассматривает очередной (общий) и внеочередной порядок предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма, определяет категории данных граждан и органы, осуществляющие данный учет.

Диссертант сравнивает положения, установленные в ЖК РФ и ЖК РСФСР в части определения категорий граждан, имеющих право на обеспечение жильем по договору социального найма во внеочередном порядке. При этом автор соглашается с мнением В.М. Жуйкова в том, что дети-сироты, пребывающие у родственников, должны иметь право на обеспечение жильем во внеочередном порядке.

В диссертации исследуются точки зрения ученых относительно факта упразднения в ЖК РФ первоочередного порядка предоставления гражданам жилого помещения по договору социального найма. Диссертант придерживается позиции о том, что лишение граждан права на первоочередное предоставление жилых помещений по договорам социального найма в ЖК РФ является конституционно необоснованным, в связи с чем со стороны государства должны быть приняты меры социальной поддержки указанных граждан в рамках соответствующих федеральных целевых программ.

Автором определяются виды фондов, из которых предоставляются жилые помещения по договорам социального найма. Диссертант соглашается с мнением С.А. Чаркина и Д.Н. Алябьева в том, что малоимущие граждане

должны обеспечиваться жильем из всего жилищного фонда социального использования, который включает в себя жилые помещения и государственного, и муниципального жилищного фондов.

В третьей главе «Права и обязанности участников правоотношений, возникающих из договора социального найма жилого помещения» раскрывается содержание прав и обязанностей сторон договора социального найма жилья.

В первом параграфе третьей главы «Права и обязанности наймодателя» анализируются права и обязанности наймодателя по договору социального найма жилого помещения.

Автор отмечает, что в действующем законодательстве РФ не урегулировано одно из важных правомочий наймодателя в рамках обеспечения им надлежащего технического обслуживания жилого помещения по договору социального найма - право требовать от нанимателя доступа в жилое помещение для выполнения ремонтных работ и ликвидации аварийных ситуаций. Также не определено условие реализации наймодателем данного права, не закреплены обязанность нанимателя по предоставлению наймодателю данного доступа и последствия неисполнения нанимателем указанного требования.

Целесообразность закрепления в ЖК РФ указанных прав наймодателя и обязанности нанимателя диссертант обосновывает тем, что они предусмотрены в некоторых правовых документах, а также учитываются в правоприменительной практике. Проводя анализ положений действующего законодательства РФ и правоприменительной практики, автор считает целесообразным предусмотреть следующее условие реализации права наймодателя требовать доступ в жилое помещение: соблюдение наймодателем процедуры предварительного уведомления нанимателя о факте проведения ремонтных работ. При этом, по мнению диссертанта, данное условие не должно учитываться в случае возникновения необходимости ликвидации наймодателем аварийной ситуации, возникшей в жилом помещении. Кроме того, отмечается, что наймодатель должен быть освобожден от ответственности за неблагоприятные последствия, возникшие в результате невыполнения необходимых ремонтных работ или непринятия им соответствующих мер по ликвидации аварийной ситуации в жилом помещении в случае непредставления нанимателем доступа в жилое помещение.

Рассматривая обязанность наймодателя передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания, автор проводит сравнительный анализ соответствующих положений ГК РФ и ЖК РФ и выявляет некоторые отличия данных положений, отдавая приоритет в регулировании договора социального найма Жилищному кодексу РФ.

В работе отмечается, что законодатель не определяет степень обязательного участия наймодателя в надлежащем содержании и ремонте общего имущества дома, не указывает лицо, на которое возлагается ответственность за надлежащее выполнение данных работ, а также условия,

обеспечивающие их надлежащее выполнение. В юридической литературе данные вопросы не рассматриваются. На основании анализа действующего законодательства РФ автор формулирует вывод о том, что степень участия наймодателя в надлежащем содержании и ремонте общего имущества многоквартирных домов, в которых находятся сданные в наем жилые помещения, фактически зависит от того, выступает ли он в качестве управляющей организации. В случае если наймодатель является управляющей организацией, то степень его участия в указанном процессе заключается в создании материальной базы для выполнения организацией по обслуживанию жилищного фонда работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, а также в осуществлении постоянного контроля за надлежащим выполнением ремонтных работ данными организациями на договорной основе. При делегировании функций управления конкретной управляющей организации наймодатель фактически не принимает никакого участия в содержании и ремонте общего имущества дома. При этом ответственность за надлежащее содержание и ремонт общего имущества дома несет непосредственно организация по обслуживанию жилищного фонда, с которой управляющая организация заключает договор подряда на выполнение данных работ.

В качестве условий, обеспечивающих надлежащее выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, автор выделяет следующие: 1) соблюдение порядка, сроков и перечня ремонтных работ по содержанию и ремонту общего имущества дома; 2) надлежащее финансирование данных работ из источников, которыми являются плата за предоставление гражданам жилищных услуг, а также денежные средства, поступающие в счет компенсации жилищных льгот, направляемые финансовыми органами, осуществляющими исполнение бюджетов различных уровней.

Основываясь на анализе судебной практики, автор приходит к выводу о том, что в целях обеспечения гарантий получения организациями по обслуживанию жилищного фонда, выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества дома, денежных средств своевременно и в полном объеме целесообразно, чтобы организации по обслуживанию жилищного фонда заключали непосредственно с территориальными управлениями социальной защиты населения (органы, которые непосредственно осуществляют функции по компенсации льгот различным категориям граждан) договоры на возмещение расходов, понесенных организациями в результате предоставления мер социальной поддержки по оплате жилищных услуг отдельным категориям граждан либо за счет средств местного бюджета (муниципального образования) либо за счет средств областного бюджета либо за счет средств областного бюджета, поступающих из федерального бюджета в форме субвенций.

При рассмотрении обязанности наймодателя по осуществлению капитального ремонта жилого помещения, автор изучает понятие «капитальный ремонт», содержащееся в действующем законодательстве РФ и науке гражданского права, а также анализирует вопрос о порядке финансирования данных работ. Диссертант полагает, что при производстве

капитального ремонта объекта может осуществляться его экономически целесообразная модернизация. В диссертации формулируется авторское определение понятия капитального ремонта жилого помещения.

Во втором параграфе третьей главы «Права и обязанности нанимателя» исследуется порядок реализации прав нанимателя при владении и пользовании жилым помещением по договору социального найма, рассматриваются обязанности нанимателя в рамках осуществления владения и пользования жилым помещением.

Автор определяет круг лиц, подлежащих вселению в качестве членов семьи нанимателя, сравнивает положения ЖК РСФСР и ЖК РФ, закрепляющие условия и порядок вселения нанимателем граждан в качестве членов своей семьи, привлекает судебную практику по данному вопросу.

В работе указывается на целесообразность упразднения в ЖК РФ понятия «установленный порядок» по отношению к процедуре вселения граждан в качестве членов семьи нанимателя. Основываясь на анализе судебной практики, диссертант поддерживает мнение П.И. Седугина в том, что в ЖК РФ жилищные права и обязанности пользователей жилым помещением связываются только с фактом совместного проживания членов семьи, ведения ими общего хозяйства, но отнюдь не с пропиской (или регистрацией), которая в жилищном законодательстве РФ как категория вообще не фигурирует.

Диссертант рассматривает условия сдачи жилого помещения в поднаем, форму, срок, права, обязанности и ответственность сторон по договору поднайма. В исследовании отмечается, что законодателем четко не урегулирован вопрос о структуре платежей по договору поднайма жилого помещения, заключаемому в рамках договора социального найма. В юридической литературе не высказываются мотивированные рекомендации по закреплению в ЖК РФ положений о возложении на поднанимателя бремени оплаты коммунальных услуг, содержания и ремонта жилого помещения. По мнению автора, обязанность оплаты поднанимателем коммунальных услуг должна быть урегулирована в ЖК РФ, поскольку данная обязанность была закреплена в ЖК РСФСР, а анализ некоторых действующих в настоящее время нормативных документов также позволяет утверждать о возможности возложения на поднанимателя обязанности по оплате коммунальных услуг. Кроме того, договор поднайма является юридическим фактом, порождающим у поднанимателя обязанность оплачивать жилищные услуги, что подтверждается судебной практикой, сложившейся в рамках применения ЖК РСФСР, а также позицией судов, выработанной при применении ЖК РФ. В результате анализа действующего законодательства РФ диссертант доказывает правомерность возложения на поднанимателя бремени оплаты коммунальных услуг, содержания и ремонта жилого помещения в целях компенсации расходов нанимателя.

Сравнивая положения действующего законодательства РФ, диссертант придерживается мнения о целесообразности разграничения законодателем понятий «расторжение» и «прекращение» договора поднайма в силу

специфики оснований проведения указанных процедур. Автор поддерживает предложение В.М. Жуйкова о необходимости закрепления в ЖК РФ такого основания расторжения договора поднайма жилого помещения как невнесение оговоренной в договоре поднайма платы за поднаем в установленный договором срок.

В работе проводится анализ положений ГК РФ и ЖК РФ и формулируется вывод о том, что законодателем не установлено определение понятия «временные жильцы», но указаны условия их проживания в жилом помещении. Автор отмечает, что в науке гражданского права неоднозначно оценивается условие о предварительном уведомлении наймодателя при вселении временных жильцов. При этом автор обосновывает позицию о целесообразности введения законодателем данного условия.

Диссертант поддерживает мнение ученых о необходимости включения в структуру платежей для временных жильцов платы за предоставленные им коммунальные услуги. В результате анализа условий проживания временных жильцов автор предлагает собственное определение понятия «временные жильцы».

В рамках рассмотрения права нанимателя на обмен жилого помещения по договору социального найма автор отмечает неоднозначность оценки в юридической литературе вопроса об ограничении обмена жилищным фондом социального использования. Исследуя материалы судебной практики, диссертант поддерживает мнение ученых о целесообразности ограничения обмена лишь жильем социального использования.

Определяя условия обмена, автор констатирует, что при обмене жилого помещения наниматели должны в обязательном порядке урегулировать свои взаимоотношения как с наймодателем, так и с совместно проживающими в жилом помещении членами своей семьи. Также в работе анализируются правила, устанавливающие порядок осуществления обмена жилого помещения и его оформление.

При определении права нанимателя на замену жилого помещения по договору социального найма на жилое помещение меньшего размера диссертант анализирует основания такой замены и последствия не достижения между сторонами согласия по данному вопросу. Автор соглашается с мнением ряда исследователей, согласно которому при замене жилого помещения наниматель должен обращаться к наймодателю не с просьбой, а с требованием.

В рамках определения обязанности нанимателя по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги диссертант развивает дискуссию по вопросу о том, является ли возмездным договор социального найма жилого помещения. Анализируются точки зрения ученых по данному вопросу, в том числе, что понимается под термином «возмездность». В результате автор формулирует вывод о том, что возмездность договора социального найма жилого помещения имеет специфический характер: в одних случаях (при признании гражданина малоимущим) возмездность договора характеризуется наличием платы только за содержание и ремонт жилого

помещения и коммунальные услуги, а в других - еще и наличием платы за наем.

Отдельно автор останавливается на исследовании вопроса об основаниях и порядке изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Наиболее «болезненным» является вопрос об изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги в связи с постоянно растущими тарифами на данные услуги, связанный, как правило, с увеличением размера указанных платежей. Нормами ЖК РФ не предусмотрено обязательное проведение независимой экспертизы фактических затрат на жилищно-коммунальные услуги при изменении тарифа. Анализ судебной практики позволяет сформулировать вывод о том, что экономическая обоснованность изменения тарифов должна быть в обязательном порядке подтверждена документальными доказательствами (соответствующими расчетами). Однако процедура проведения данных расчетов не определена. По мнению автора, необходимо законодательное урегулирование вопроса об обязательности проведения независимой экспертизы расходов на жилищно-коммунальные услуги, оказываемые гражданам, проживающим в жилых помещениях, при изменении тарифов на данные услуги.

В третьем параграфе третьей главы «Право на изменение состава участников, проживающих в жилом помещении» рассматриваются основания изменения правоотношений по договору социального найма жилого помещения в связи с изменением субъектного состава данного договора.

Автор дискутирует по вопросу о том, какие элементы договора социального найма жилого помещения изменяются при объединении граждан в одну семью, и является ли объединение граждан в одну семью основанием прекращения первоначального и заключения нового договора. Мнение диссертанта сводится к тому, что при объединении граждан, проживающих по отдельным договорам социального найма, в одну семью данные договоры действительно изменяются, поскольку происходит объединение субъектного состава и предметов указанных договоров (нескольких жилых помещений). Происходит именно объединение жилых помещений, которые в совокупности становятся предметом единого договора социального найма, а жилищные правоотношения, возникшие ранее на основании первоначально заключенных договоров социального найма, видоизменяются, но не прекращаются.

Проводя исследование точек зрения ученых по вопросу определения условий объединения граждан в одну семью, диссертант предлагает дополнительно предусмотреть в ЖК РФ следующие условия: 1) согласие совместно проживающих членов семей граждан, объединяющихся в одну семью; 2) недопущение ухудшения жилищных условий объединяющихся в одну семью граждан.

Диссертант сравнивает предусмотренные в ЖК РФ и содержавшиеся ранее в ЖК РСФСР условия изменения жилищных правоотношений в случае признания нанимателем другого дееспособного члена семьи по договору

социального найма жилого помещения. Автор считает целесообразным исключить условие о необходимости получения согласия наймодателя при изменении указанных правоотношений, полагая, что в данном случае наймодатель должен быть лишь уведомлен об изменении личности нанимателя жилого помещения в разумные сроки. Кроме того, в случае замены нанимателя предлагается закрепить в ЖК РФ положение о заключении между дееспособным членом семьи (новым нанимателем), первоначальным нанимателем и членами семьи соглашения, регулирующего правоотношения сторон по вопросу владения и пользования жилым помещением.

В четвертом параграфе третьей главы «Право на переустройство, перепланировку и реконструкцию жилого помещения» диссертант оценивает точки зрения юристов по вопросу влияния переустройства и перепланировки жилого помещения на изменение договора социального найма. По мнению автора, при переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения происходит лишь качественное (непосредственное изменение, произведенное в жилом помещении) и (или) количественное (увеличивается либо уменьшается количество комнат в квартире) изменение жилого помещения, однако, стороны и предмет договора социального найма жилого помещения остаются прежними, в связи с чем определять переустройство и перепланировку жилого помещения в качестве оснований прекращения договора социального найма не представляется возможным.

В работе указывается, что действующим гражданским и жилищным законодательством РФ четко не урегулированы понятия «переустройство», «перепланировка» и «реконструкция» жилого помещения, а также условия и цель производства указанных работ. Автор обращает внимание на то, что в ГК РФ и ЖК РФ наблюдается явно выраженное терминологическое несоответствие относительно названных понятий, при этом основная коллизия возникает между понятиями перепланировка и реконструкция. Позиция диссертанта заключается в том, что понятие «реконструкция» должно включать в себя такую его составную часть как перепланировку, а понятие «перепланировка» должно быть сохранено в действующем законодательстве РФ как частный случай реконструкции. Таким образом, автор полагает целесообразным, чтобы в ГК РФ и ЖК РФ содержались все три понятия: переустройство, перепланировка и реконструкция.

Актуальной является проблема соблюдения требований законодательства, при которых признается правомерным производство работ по переустройству, перепланировке и реконструкции жилого помещения. Автор полагает, что эти требования возможно определить путем конкретизации системно взаимосвязанных между собой обязательных условий. Диссертант предлагает выделить следующие системные условия: 1) соблюдение прав и законных интересов граждан, проживающих в доме; 2) учет и соответствие работ действующим строительным правилам и нормам; 3) соблюдение требований безопасности. В качестве критерия, объединяющего указанные условия в рамках представленной системы, и одновременно цели, которая должна достигаться в результате применения

указанных системных условий, автор определяет благоустройство жилого помещения (в том числе и жилого дома в целом).

В заключении содержатся итоговые предложения и выводы, основанные на результатах проведенного исследования.

По теме диссертации опубликованы следующие работы:

Публикации в ведущих рецензируемых журналах, перечень которых утвержден ВАК:

1. Клименко И.О. Понятие, условия и цель переустройства, перепланировки и реконструкции жилого помещения, предоставленного по договору социального найма / И.О. Клименко // Современное право. 2008. № 5. – 0,4 п.л.

Публикации в иных изданиях:

2. Клименко И.О. Жилое помещение как объект гражданских правоотношений / И.О. Клименко // IX Межвузовская конференция студентов и молодых ученых г. Волгограда и Волгоградской области, г. Волгоград, 9-12 ноября 2004 г. Выпуск 2. Право и юриспруденция. - Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2005. – 0,2 п.л.

3. Клименко И.О. Улучшение жилищных условий граждан в рамках принятия нового Жилищного кодекса РФ / И.О. Клименко // Материалы Научной сессии, г. Волгоград, 18-24 апреля 2005 г. Выпуск 1. Право / ВолГУ. - Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2005. – 0,2 п.л.

4. Клименко И.О. Члены семьи нанимателя по договору социального найма жилого помещения / И.О. Клименко // Материалы Научной сессии, г. Волгоград, 18-24 апреля 2005 г. Выпуск 1. Право / ВолГУ. - Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2005. – 0,2 п.л.

5. Клименко И.О. К вопросу о классификации жилищных отношений / И.О. Клименко // X Региональная конференция молодых исследователей Волгоградской области, г. Волгоград, 8-11 ноября 2005 г. Выпуск 2. Право и юриспруденция. - Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2006. – 0,1 п.л.

6. Клименко И.О. Дискуссионные вопросы определения видов жилых помещений / И.О. Клименко // Новая правовая мысль. 2007. № 6. – 0,3 п.л.

7. Клименко И.О. Переустройство, перепланировка и реконструкция жилого помещения, предоставленного по договору социального найма / И.О. Клименко // Новая правовая мысль. 2008. № 1. – 0,2 п.л.

8. Клименко И.О. Об объекте и предмете правоотношений, вытекающих из договора социального найма / И.О. Клименко // Новая правовая мысль. 2008. № 5. – 0,15 п.л.

9. Клименко И.О. Многоквартирный дом как вид жилого помещения / И.О. Клименко // Новая правовая мысль. 2009. № 2. – 0,6 п.л.