
Внутренний правовой разбор: порядок предоставления отдельного жилого помещения по отдельному договору социального найма на мужа и одного ребёнка

1. Постановка вопроса

Фактическая ситуация: нанимателем жилого помещения по договору социального найма является муж. В браке родились две дочери; младшая дочь зарегистрирована и проживает совместно с мужем. Возник вопрос о предоставлении мужу и младшей дочери отдельного жилого помещения с заключением **отдельного договора социального найма** (без включения в него жены и старшей дочери). Необходимо определить законный порядок действий.

Формулировка вопроса допускает несколько прочтений: (а) получение нового жилья в связи с нуждаемостью, (б) предоставление жилья при расселении из аварийного жилья, (в) «раздел» существующего договора социального найма. Ниже рассмотрены все существенные правовые версии и дан практический алгоритм.

2. Кто является членами семьи нанимателя по договору социального найма

Согласно ч. 1 ст. 69 ЖК РФ, к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся **проживающие совместно с ним** его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи, если вселены в качестве членов семьи и ведут общее хозяйство.

Из этого следует:

- **супруг (жена)** признаётся членом семьи нанимателя только при совместном проживании и вселении в установленном порядке;
- **дети**, в том числе младшая дочь, являются членами семьи, если фактически проживают вместе с нанимателем;
- **факт регистрации** сам по себе не создаёт права пользования, но в административной и судебной практике является важным доказательством вселения и проживания.

Члены семьи нанимателя должны быть указаны в договоре социального найма (ч. 3 ст. 69 ЖК РФ), но их отсутствие в договоре не лишает их права

пользования, если они вселены и проживают (Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14).

Таким образом, для решения вопроса о том, кто войдёт в будущий договор социального найма, ключевое значение имеет **фактический состав проживающих и зарегистрированных лиц** в жилом помещении мужа.

3. Возможные правовые пути получения «отдельного договора социального найма»

3.1. Предоставление жилого помещения по договору социального найма в связи с признанием нуждающимся (общая очередь)

Порядок установлен гл. 7 ЖК РФ (ст. 49–59).

Основания признания нуждающимся (ст. 51 ЖК РФ):

- отсутствие жилого помещения в пользовании по договору социального найма либо в собственности (п. 1 ч. 1);
- обеспеченность общей площадью жилого помещения на одного члена семьи **менее учётной нормы** (п. 2 ч. 1);
- проживание в помещении, не отвечающем установленным требованиям (п. 3 ч. 1);
- проживание в коммунальной квартире при наличии тяжёлого хронического заболевания (п. 4 ч. 1).

При наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений по соцнайму либо в собственности уровень обеспеченности определяется **из суммарной общей площади всех жилых помещений** (ч. 2 ст. 51 ЖК РФ). Это правило распространяется только на лиц, являющихся членами семьи в смысле ч. 1 ст. 69 ЖК РФ.

Условия предоставления жилья:

- гражданин должен быть признан **малоимущим** в порядке, установленном законом субъекта РФ, если законом не предусмотрены иные категории (ст. 49 ЖК РФ);
- принят на учёт нуждающихся в жилых помещениях (ст. 52 ЖК РФ);
- предоставление осуществляется в порядке очередности, а для отдельных категорий — вне очереди (ст. 57 ЖК РФ).

Если муж и младшая дочь составляют отдельную семью (жена и старшая дочь проживают отдельно и не являются членами семьи нанимателя

применительно к данному жилому помещению), то определяющим является обеспеченность именно этих двух лиц. При площади квартиры менее установленной в регионе учётной нормы (обычно 10–15 кв. м общей площади на человека) на мужа и дочь, они могут быть признаны нуждающимися.

Действия в этом случае:

1. Подготовить документы: - заявление о принятии на учёт (по утверждённой форме); - паспорт мужа, свидетельство о рождении младшей дочери, свидетельство о браке; - выписку из домовой книги (справку о зарегистрированных лицах); - копию финансового лицевого счёта или иную справку о занимаемой площади; - копию договора социального найма; - справки о доходах (для признания малоимущими); - выписку из ЕГРН о наличии/отсутствии у мужа и дочери жилых помещений в собственности; - документы, подтверждающие отдельное проживание жены и старшей дочери (справка о регистрации, документы на их жилое помещение), если этого потребует орган учёта.
2. Подать документы в орган местного самоуправления или через МФЦ.
3. Получить решение о принятии на учёт либо об отказе (ст. 54 ЖК РФ — срок 30 рабочих дней; отказ возможен по основаниям, предусмотренным законом).
4. При отказе — обжаловать его в судебном порядке.
5. При наступлении очереди — получить решение о предоставлении жилого помещения с указанием состава семьи (наниматель — муж, член семьи — дочь).
6. На основании решения о предоставлении заключается **отдельный договор социального найма** (ст. 63 ЖК РФ).

Если орган местного самоуправления неосновательно учитывает жену и старшую дочь как членов семьи, такой отказ может быть оспорен в суде. Судебная практика исходит из того, что супруг, не вселённый в жилое помещение нанимателя, не приобретает права пользования им и не должен учитываться при определении нуждаемости (Пленум ВС РФ № 14 от 02.07.2009, п. 25). Однако необходимо представить доказательства, что жена не проживает, не ведёт общего хозяйства с нанимателем именно в этом жилом помещении, а имеет иное место жительства.

3.2. Предоставление жилья во внеочередном порядке в связи с аварийностью или сносом дома

Если дом, в котором находится квартира мужа, признан аварийным и подлежащим сносу, применяются специальные правила ст. 86–89 ЖК РФ. В

этом случае нанимателю и членам его семьи предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма.

Важно:

- **состав получателей** определяется лицами, имеющими право пользования аварийным жильём (указанными в договоре социального найма и зарегистрированными в нём);
- если жена и старшая дочь не зарегистрированы и не проживают в аварийном жилом помещении, в новый договор социального найма они не включаются;
- если жена и старшая дочь **имеют право пользования** этим жильём (например, зарегистрированы), то по общему правилу договор социального найма заключается на всех таких лиц. Исключить их возможно только при добровольном выезде на другое место жительства (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ) либо по решению суда о признании утратившими право пользования.

При предоставлении жилья взамен аварийного не требуется предварительная постановка на учёт, однако если граждане состояли на учёте, предоставление осуществляется с учётом нормы предоставления. Площадь нового жилья должна быть не меньше ранее занимаемой (ст. 89 ЖК РФ). Требования ст. 58 ЖК РФ о заселении разнополых лиц (отец и дочь — не супруги) в одну комнату применяются: их заселение в одну комнату возможно только с их согласия, следовательно, обычно должно предоставляться жильё с отдельными комнатами.

Порядок действий:

- участвовать в мероприятиях по расселению;
- предоставить документы, подтверждающие регистрацию и проживание в аварийном доме (выписки из домовой книги, договор социального найма);
- при попытке включить в акт приёма-передачи лиц, не проживающих в аварийном жилье, представить возражения и документы об их регистрации и проживании по другому адресу;
- при необходимости — обжаловать действия администрации в суде.

3.3. Недопустимость «раздела» существующего договора социального найма

В законодательстве **отсутствует механизм** заключения отдельных договоров социального найма на части одного жилого помещения (квартиры). ЖК РФ предусматривает лишь:

- изменение договора социального найма в части признания нанимателем другого члена семьи вместо первоначального (ст. 82 ЖК РФ);

- предоставление освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире (ст. 59 ЖК РФ) — но это самостоятельное основание, требующее признания нуждающимся.

Судебная практика исходит из того, что раздел лицевого счета и перевод долга в натуре по договору социального найма не допускаются, если жилое помещение не является коммунальной квартирой. Поэтому требование «разделить договор» на мужа и ребёнка отдельно от жены и старшей дочери в отношении **одного и того же жилого помещения** — юридически некорректно. Отдельный договор возможен только на **другое жилое помещение**, предоставляемое по основаниям, указанным в разделах 3.1 и 3.2.

3.4. Поднаём не является способом получения отдельного социального жилья

Договор поднайма жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, регулируется ст. 77 ЖК РФ и ст. 685 ГК РФ. Он заключается между нанимателем и поднанимателем, предполагает временное пользование частью жилого помещения и **не создаёт** у поднанимателя права на отдельный договор социального найма. Поэтому для целей получения постоянного жилья эта конструкция не применяется.

4. Анализ конкретной ситуации: два основных сценария

Сценарий А. Жена и старшая дочь не зарегистрированы и фактически не проживают в квартире мужа

В этом случае они, скорее всего, **не являются членами семьи нанимателя** по смыслу ст. 69 ЖК РФ, даже при сохранении брака. Муж и младшая дочь признаются отдельной семьёй.

Для получения отдельного договора социального найма необходимо:

- подтвердить регистрацию мужа и младшей дочери в данном жилом помещении;
- подтвердить отсутствие у них другого жилья в собственности или пользовании по соцнайму либо наличие площади менее учётной нормы;
- приложить справки о доходах для признания малоимущими (если требуется по региональным правилам);
- подать заявление о принятии на учёт нуждающихся;
- после получения решения о предоставлении жилого помещения — заключить отдельный договор.

Риски: орган местного самоуправления может запросить сведения о жилых помещениях супруги и старшей дочери, ссылаясь на то, что они — члены семьи. В такой ситуации необходимо дать пояснения и сослаться на ч. 1 ст. 69 ЖК РФ о совместном проживании. Если спор переходит в суд, представляются доказательства раздельного проживания (акт о фактическом проживании, справки из школы/детского сада, показания свидетелей, копии финансовых лицевых счетов).

Особое внимание: если старшая дочь была **снята с регистрационного учёта** в квартире мужа незадолго до подачи заявления, либо жена была выписана, администрация может применить ст. 53 ЖК РФ о намеренном ухудшении жилищных условий (отказ в постановке на учёт в течение 5 лет с момента совершения действий). Необходимо быть готовым доказать, что изменение регистрации было обусловлено реальными жизненными обстоятельствами (например, переездом жены к месту жительства, определяемому местом работы, обучением старшей дочери и т.п.).

Сценарий Б. Жена и/или старшая дочь зарегистрированы в квартире мужа

Тогда они обладают равными с нанимателем правами и должны быть включены в договор социального найма при предоставлении нового жилья. Чтобы получить отдельное жильё только на мужа и младшую дочь, требуется **прекращение их права пользования** этим жилым помещением. Возможные основания:

- добровольный выезд на другое постоянное место жительства (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ) — договор считается расторгнутым в отношении выехавшего;
- решение суда о признании утратившим/прекратившим право пользования по иску нанимателя или наймодателя;
- в случае расторжения брака бывший супруг сохраняет право пользования, если продолжает проживать; выселение бывшего члена семьи без предоставления другого жилья возможно в ограниченных случаях, поэтому без самостоятельного волеизъявления жены исключить её из состава семьи практически невозможно.

Рекомендуется:

- урегулировать вопрос с женой добровольно, оформив её добровольный выезд (снятие с регистрационного учёта);
- либо инициировать судебное разбирательство при наличии доказательств её длительного непроживания и отказа от прав (неоплата коммунальных услуг более 6 месяцев, проживание в другом жилье и т.д.).

Только после изменения состава зарегистрированных можно рассчитывать на предоставление отдельного жилья на мужа и младшую дочь.

5. Практический алгоритм «как сделать правильно»

Обобщая приведённые выше позиции, для наиболее вероятной ситуации (муж с младшей дочерью нуждаются в жилье, жена и старшая дочь имеют отдельное жильё) рекомендуется следующий порядок:

1. **Определить правовой состав семьи.** Получить справку о зарегистрированных лицах по месту жительства мужа; уточнить, кто фактически проживает в квартире.
2. **Проверить обеспеченность площадью.** Рассчитать общую площадь занимаемого жилого помещения, разделив на количество зарегистрированных совместно проживающих лиц. Сравнить с учётной нормой, установленной в данном муниципальном образовании.
3. **Собрать имущественные сведения.** Запросить выписки из ЕГРН о наличии/отсутствии жилья в собственности у мужа и младшей дочери. Если у жены и старшей дочери имеется жильё, в котором они проживают, подготовить документы, подтверждающие их право пользования им (для предотвращения претензий о неполноте сведений).
4. **Обратиться за признанием малоимущими** (если это требуется в регионе) в орган социальной защиты населения или МФЦ.
5. **Подать заявление о принятии на учёт нуждающихся** в жилых помещениях в администрацию муниципального образования (или через МФЦ). В заявлении указать состав семьи: — наниматель (муж), — дочь (член семьи). Приложить все подтверждающие документы.
6. **Получить письменное решение** о принятии на учёт либо отказ. При отказе получить письменный документ с основанием отказа и обжаловать его в районный суд в течение трёх месяцев (Кодекс административного судопроизводства РФ, гл. 22).
7. **После наступления очерёдности** (либо при наличии внеочередного основания) получить решение о предоставлении жилого помещения по форме, утверждённой органом местного самоуправления. В решении должны быть указаны граждане, подлежащие вселению.
8. **Заключить договор социального найма** в письменной форме на основании решения о предоставлении (ст. 63 ЖК РФ). Договор подписывается с наймодателем (администрацией) и должен содержать сведения о членах семьи — нанимателе и младшей дочери.

Если цель — получение жилья в связи с аварийностью дома, шаги 3–6 выполняются в рамках расселения, но общий принцип тот же: фактический состав зарегистрированных лиц определяет, на кого будет оформлен договор.

6. Существенные риски и ограничения

1. **Намеренное ухудшение жилищных условий (ст. 53 ЖК РФ).** Граждане, совершившие действия по ухудшению жилищных условий, принимаются на учёт не ранее чем через 5 лет со дня совершения таких действий. К таким действиям могут отнести вселение/выселение, регистрацию/снятие с регистрации, обмен, раздел и т.п., если они привели к возникновению нуждаемости. Исключение — вселение несовершеннолетних детей, которое рассматривается судами как реализация их права жить с родителями, а не как ухудшение (Обзор судебной практики ВС РФ). Однако это нужно быть готовым доказывать.
2. **Ошибка в определении состава семьи.** Если орган местного самоуправления решит, что жена и старшая дочь должны учитываться, последует отказ в постановке на учёт либо предоставление жилья всей семье. Поэтому заранее соберите максимально полный пакет документов, подтверждающих раздельное проживание.
3. **Права несовершеннолетних.** Все вопросы, затрагивающие интересы детей, рассматриваются с учётом мнения органов опеки и попечительства. Если старшая дочь зарегистрирована у мужа и будет выписываться, потребуется согласие матери и, возможно, проверка органами опеки.
4. **Применение ст. 58 ЖК РФ при предоставлении жилья.** При предоставлении помещения, в котором отец и дочь разного пола будут проживать в одной комнате, требуется их согласие (законных представителей ребёнка). Поэтому жилое помещение должно быть минимум двухкомнатным, либо необходимо письменное согласие на проживание в одной комнате.
5. **Отказ в заключении отдельного договора из-за сохранения брака.** Даже при раздельном проживании муж и жена юридически остаются супругами. На практике возможны запросы о месте жительства супруги. Нужно быть готовым представить доказательства того, что супруга не вселялась в жилое помещение мужа, не приобрела права пользования им и, соответственно, не должна учитываться в составе семьи.

7. Вывод

Отдельный договор социального найма на мужа и младшую дочь **возможен**, но только на **другое жилое помещение**, предоставленное в установленном порядке. Законных способов «разделить» существующий договор социального найма в пределах одной квартиры не существует. Главный юридический вопрос — является ли жена со старшей дочерью членом семьи нанимателя. Если они не проживают совместно и не зарегистрированы в жилом помещении, муж и младшая дочь составляют самостоятельную семью и могут претендовать на постановку на учёт нуждающихся. Порядок действий сводится к сбору доказательств раздельного проживания, подаче документов о признании нуждающимися (при необходимости — малоимущими) и последующему заключению договора на предоставленное жильё.

8. Список нормативных источников

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. на дату подготовки):
 - ст. 49 («Предоставление жилого помещения по договору социального найма»);
 - ст. 51 («Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях»);
 - ст. 52 («Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях»);
 - ст. 53 («Последствия намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий»);
 - ст. 54 («Отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях»);
 - ст. 57 («Предоставление жилых помещений по договорам социального найма»);
 - ст. 58 («Учет законных интересов граждан при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма»);
 - ст. 59 («Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире»);
 - ст. 62 («Предмет договора социального найма жилого помещения»);
 - ст. 63 («Форма договора социального найма жилого помещения»);
 - ст. 69 («Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма»);
 - ст. 70 («Право нанимателя на вселение в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан в качестве
-

членов своей семьи»);

— ст. 77 («Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма»);

— ст. 82 («Изменение договора социального найма»);

— ст. 83 («Расторжение и прекращение договора социального найма»);

— ст. 86–89 («Предоставление жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома и т.п.»).

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая):

— ст. 672 («Договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования»);

— ст. 674, 675, 678, 680, 681, 685 (правила, применяемые к социальному найму).

3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» — правовые позиции о членах семьи нанимателя, о применении ст. 53, 69, 70, 82 ЖК РФ.

4. Кодекс административного судопроизводства РФ — порядок обжалования решений органов публичной власти (гл. 22).