**Права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма**

Права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма регламентированы главой 8 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ).

В соответствии с ЖК РФ наниматель вправе вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц в качестве членов своей семьи, сдавать жилое помещение (полностью или его часть) в поднаем за плату, разрешать безвозмездное проживание в жилом помещении временных жильцов. Наниматель жилого помещения по договору социального найма вправе обменивать это помещение на помещение, занимаемое другим нанимателем по этому же договору, требовать замены большего жилого помещения на меньшее.

Следует отметить, что наниматель вправе вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, детей и родителей, при получении согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих. При этом не имеет значения, что обеспеченность общей площадью жилого помещения на каждого члена семьи составит менее учетной нормы.

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 жить и воспитываться в семье 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).

Впервые в ЖК РФ прямо предусмотрено право нанимателя требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

К числу прав нанимателя, относится также право оставаться пользователем жилого помещения в случае его временного отсутствия, которое в отличие от ЖК РСФСР, в ЖК РФ не регламентировано какими-либо сроками.

Наниматель жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, вправе с согласия членов семьи в любое время расторгнуть этот договор.

Малоимущие наниматели, занимающие жилые помещения по договорам социального найма вправе не вносить плату за пользование жилым помещением (плата за наем); наниматели вправе требовать перерасчета платежей за отдельные виды коммунальных услуг при временном отсутствии. Наниматели социального жилья имеют право на предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Наниматели жилых помещений имеют право на информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне, качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

Обязанности нанимателей жилых помещений по договору социального найма сводятся к следующему. Наниматели должны использовать жилое помещение по назначению, т.е. для проживания, и в пределах, которые установлены ЖК РФ. Имеется в виду возможность использования жилого помещения для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Наниматель обязан обеспечивать сохранность жилого помещения, т.е. не допускать такого использования, которое может вести к его разрушению и порче, а также к разрушению и порче инженерного оборудования, поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, проводить текущий ремонт жилого помещения, к которому относятся побелка, окраска и оклейка стен, потолков, дверей, окраска полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замена оконных и дверных приборов, а также ремонт внутриквартирного инженерного оборудования.

Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Наниматель обязан также информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма. Данная обязанность обусловлена тем, что переставшие быть малоимущими граждане обязываются к внесению платы за пользование жилым помещением и, соответственно, к изменению условий договора социального найма.

 Другие обязанности нанимателя могут быть предусмотрены ЖК РФ, иными федеральными законами, а также договором социального найма.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности.

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, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения.

Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.