

Договор социального найма



Выполнила: студентка 4 курса
Давыдова Кристина

- Среди граждан по-прежнему пользуется популярностью жилье, которое предоставляется в наем.
- **После получения социального жилья многие граждане в дальнейшем могут претендовать на его приватизацию, что делает такую сделку весьма заманчивой.** Рассмотрим, что представляет собой социальный найм жилья, а также какие документы нужны для оформления данной сделки.

Что такое социальный найм жилья?

- **Социальный найм – это сделка, в результате которой граждане получают в пользование квартиры, дома и другие жилые помещения на особых льготных условиях.**
- **Порядок предоставления и пользования таким жильем регулируется жилищным законодательством, а именно гл.7 и 8 ЖК РФ.**

- **Лица, для которых доступно социальное жилье, определены местным и федеральным законодательством.**
- **Если решение о выделении жилья исходит от федеральных органов власти, то выделяться жилое помещение будет из резервов государственного фонда, а если решение принял муниципалитет, то он и будет выделять недвижимость.**

- **Важным моментом при подписании договора социального найма является, что полученное жилье можно приватизировать на общих основаниях.**

- **Приватизация квартиры по договору социального найма** позволит жильцу получить больше прав на имущество – для его продажи, обмена, дарения, сдачи в наем и т.п.
- Граничные сроки приватизации все время продлеваются, поэтому съемщики социального жилья еще имеют возможность оформить на него полноценное право собственности.

Договор социального найма

По договору социального найма жилого помещения одна сторона - **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 Жилищным кодексом РФ.(ст.60 ЖК РФ)



Договор социального найма может быть охарактеризован как **консенсуальный** (для его заключения достаточно согласования существенных условий договора, а именно о предмете (т. е. жилым помещении) и о нанимателе), **возмездный, двухсторонний, взаимный**.



Стороны: наниматель (только гражданин), наймодатель (только юридическое лицо).

На стороне нанимателя выступают члены семьи:

1. супруг, дети, родители;
2. другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы
Для них установлено дополнительное условие:
должны быть вселены в качестве членов семьи и вести с нанимателем общее хоз-во (т.е. наличие общего бюджета, общих расходов на приобретение продуктов питания, общего имущества для пользования и т.п. – п. 25
3. постановления пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г.);
Другие родственники (признаются членами семьи в исключительных случаях в судебном порядке, напр., фактический воспитанник).



- **Право на получение такого жилья есть у малоимущих граждан, которые официально определены как нуждающиеся в помещении для проживания. Для этого должны быть следующие основания:**
- Граждане и члены их семьи не являются съемщиками помещений по договорам социального найма;
- Граждане относятся к нанимателям социального жилья (или являются членами их семьи), однако имеющееся у них жилье меньше установленной нормы;
- Проживают в жилых помещениях, которые не соответствуют установленным требованиям.

- **Некоторые категории граждан могут претендовать на предоставление жилого помещения по договору социального найма вне очереди. К ним относятся:**
- **Дети, которые являются сиротами или остались без родительского попечения;**
- **Лица, страдающие тяжкими формами хронических заболеваний (их перечень установлен законодательно);**
- **Лица, проживающие в помещениях, признанных непригодными для дальнейшего использования и не подлежащими ремонту.**

- Получить квартиру из государственного фонда также имеют право следующие категории граждан, которые определены специальными федеральными законами:
- **Инвалиды I и II групп;**
- **Лица, ставшие инвалидами в связи с ликвидацией последствий Чернобыльской аварии;**
- **Ветераны Великой Отечественной Войны;**
- **Жертвы катастроф и стихийных бедствий, которые утратили свое жилье;**
- **Военнослужащие, получившие увечья вследствие профессиональной деятельности.**

- **Предметом договора обязательно должно быть обособленное имущество** – комнаты общего пользования или неизолированные помещения предоставляться в социальный найм не могут.
- К жилым помещениям относятся (ст. 16 ЖК):
- Жилой дом, часть жилого дома;
- Квартира, часть квартиры;
- Комната.

- В соответствии с договором найма, собственник жилья предоставляет его другому лицу во временное пользование и за определенную плату. Сторонами договора в этом случае являются:
- **Наймодатель** — владелец имущества. В случае с социальным жильем им является соответствующий государственный или муниципальный жилищный фонд.
- **Наниматель** — гражданин, который будет использовать имущество и вносить за него плату.

- **Для договора социального найма предусмотрено четкое указание предмета сделки.**
- То есть, в документе должно быть отмечено:
- Какое именно жилье предоставляется в найм – дом, квартира или их доля;
- Размер жилья, его месторасположение (адрес, этаж);
- Описание помещения, а также имущества, которое в нем находится и т.п.

- Договор социального найма является **бессрочным**, т.е. заключается без установления срока его действия (статья 60 Жилищного кодекса РФ).

- Однако в некоторых случаях он может быть прекращен раньше. Основания для этого напрямую зависят от того, кто выступает инициатором прекращения договора.

- Наниматель может расторгнуть договор и переехать в другое жилье в любой момент, оформив такое решение обоюдным соглашением сторон.

- Наймодатель имеет право на расторжение договора на следующих основаниях:
- **Жилец нарушает условия предоставления имущества** (например, использует его не по назначению);
- **Съемщик нарушает правила проживания в помещении, а также права и интересы третьих лиц** (шумит в неположенное время, хулиганит и т.п.);
- **Наймодатель не получает от жильца оплату за пользование помещением** в течение полугода и более;
- **Съемщик не оплачивает коммунальные услуги** (также в течение полугода и более).

- Также договор расторгается в том случае, если умирает съемщик или жилое помещение, выступающее объектом сделки, разрушается и становится непригодным для проживания.

- По договору социального найма выделяется жилое помещение, площадь которого определена в соответствии с учетными нормами принятыми в этом регионе (ст.50 ч. 1 и 2 ЖК). Устанавливать предоставляемую норму жилой площади уполномочены органы местного самоуправления.

- **Каждому жильцу предоставляется помещение размером не меньше установленного норматива. Величина норматива применяется к одному гражданину и зависит от того, сколько всего жильцов будет в квартире:**
- **Для единственного жильца – 33 кв.м.;**
- **Для семьи из двух человек – 42 кв.м. общей площади;**
- **Для семьи из трех человек и больше – по 18 кв.м. каждому жильцу.**

- В некоторых исключительных случаях данная площадь может быть уменьшена – не более чем на 10% и лишь при условии отсутствия других подходящих помещений.
- Несмотря на то, что существует законодательно установленная форма данного договора, **стороны могут вносить в него любые удобные для них условия.** Главное, чтобы они не противоречили действующему законодательству и не ухудшали положение нанимателя.

Все категории членов семьи должны быть указаны в договоре.



Дееспособные и ограниченно дееспособные члены семьи собственника несут солидарную ответственность вместе с нанимателем (пост. Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г.).

Бывший член семьи нанимателя несет самостоятельно ответственность и может требовать от нанимателя и наймодателя заключения с ним отдельного договора с определением его расходов на ЖП и ответственности, споры в этих случаях разрешаются судом (п. 30 пост. Пленума ВС РФ).

Права сторон по договору социального найма

Наймодалель вправе
Ст. 65 ЖК РФ

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

Наймодатель обязан Ст. 65 ЖК РФ

- **осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;**
- **принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;**
- **обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.**

Наниматель обязан Ст. 67 ЖК РФ

- **использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены ЖК РФ;**
- **обеспечивать сохранность жилого помещения;**
- **поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;**
- **проводить текущий ремонт жилого помещения;**
- **своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;**
- **информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.**

Объект найма

Объектом социального найма является жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры), включенное в состав государственного или муниципального жилищного фонда.

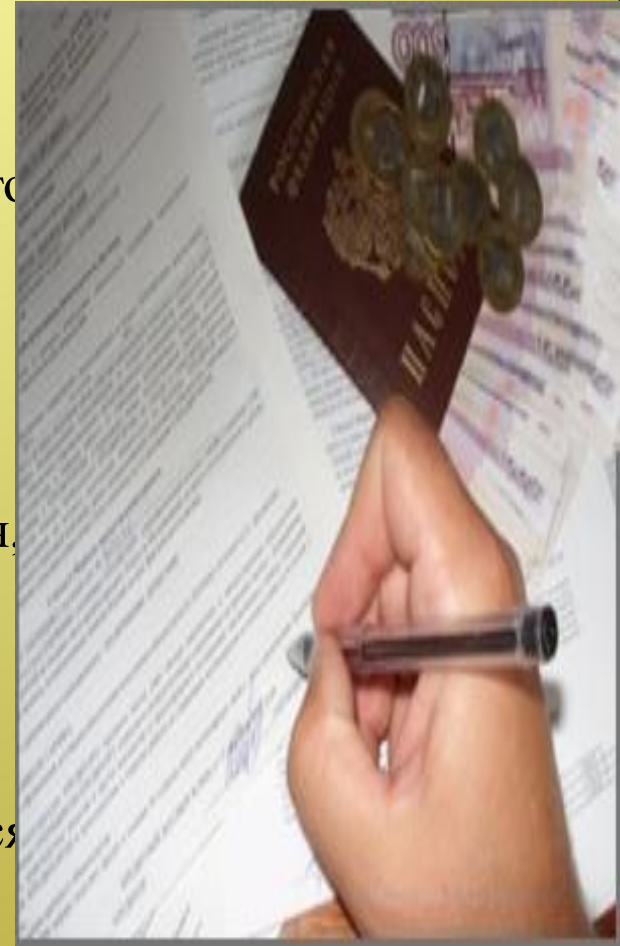


Самостоятельным объектом социального найма не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

Внесение нанимателем платы за ЖКУ

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем, **вносят плату** за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой **управляющей организации**.

Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.



Плата по договору социального найма

Плата по договору социального найма включает:

плату за пользование жилым помещением (плата за наем). Однако граждане, признанные в установленном законом порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем);

плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства

плату за коммунальные услуги. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ.

Текущий ремонт жилого помещения

К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому

Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения и т.д.



Недостатки договора социального найма

- Отсутствует срок проведения нанимателем работ по текущему ремонту жилого помещения.
- Отсутствует срок проведения наймодателем капитального ремонта жилого помещения.
- Законодательно не установлены виды работ по проведению капитального ремонта жилого помещения.
- В договоре социального найма не классифицированы отношения нанимателя с третьими лицами (УО, ОО, ТСЖ, ЖСК, РСО).

Недостатки договора социального найма

- Отсутствует определение понятия - принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение.
- Отсутствует определение понятия - обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.