

Лекция 3 «Предоставление жилых помещений, выселение из жилых помещений»



Гарантии государства гражданам, нуждающимся в жилых помещениях

- **Малоимущим**, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов. (ст.40 Конституции РФ)
- Жилые помещения могут быть предоставлены по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, если: 1) доход гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимость их имущества, не превышают максимальный размер, 2) гражданин не признан и не имеет оснований быть признанным малоимущим. **Максимальный размер дохода** гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимости их имущества **не может превышать размер, позволяющий такому гражданину и таким членам его семьи приобрести жилое помещение в собственность за счет собственных средств, кредита или займа на приобретение жилого помещения на территории соответствующего муниципального образования.** (ст.91.3 ЖК РФ)
- Для граждан, не относящихся к первым двум категориям, - государство поощряет жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. (ст.40 Конституции РФ)

Предоставление жилых помещений лицам, нуждающимся в жилище

Доход гражданина	Гарантии государства
Гражданин признан малоимущим	Предоставляет жилое помещение в жилищном фонде социального использования по договору социального найма, договору безвозмездного пользования
Доход гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимость подлежащего налогообложению их имущества, не превышают максимальный размер	Предоставляет жилое помещение в жилищном фонде социального использования по договору найма
Гражданин не признан и не имеет оснований быть признанным малоимущим в установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации порядке	Поощряет жилищное строительство, создает условия для осуществления права на жилище

Основания предоставления жилых помещений по договору социального найма

Ст.51 ЖК РФ Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются:

1) **не являющиеся нанимателями** жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо **собственниками** жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

2) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи **менее учетной нормы**; *Учетная норма - это размер площади жилого помещения, приходящейся на долю каждого члена семьи.*

Основания предоставления жилых помещений по договору социального найма

3) проживающие в помещении, **не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям**; Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. 03.02.2016) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции"

4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, **проживающими в квартире, занятой несколькими семьями**, если в составе семьи имеется **больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно**. *Постановление Правительства РФ от 16.06.2006 N 378 "Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире"*

Внеочередное предоставление жилых помещений

Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

- а) гражданам, жилые помещения которых признаны непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;
- б) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний.

Учетная норма и норма предоставления

Учетной нормой площади жилого помещения является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления.

Нормой предоставления площади жилого помещения является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

Права нанимателя по договору социального найма:

- **вселение членов семьи и иных лиц;**
- **сдача жилого помещения в поднаем;**
- **вселение временных жильцов;**
- **осуществление приватизации;**
- **проведение переустройства, перепланировки;**
- **осуществление обмена или замены жилого помещения;**
- **изменение договора социального найма;**
- **временно отсутствующий наниматель сохраняет право на жилое помещение;**
- **бывший член семьи нанимателя сохраняет право на жилое помещение.**

Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма (ст.84 ЖК РФ):

- 1) с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма;
- 2) с предоставлением других жилых помещений, пригодных для проживания, по договорам социального найма;
- 3) без предоставления других жилых помещений.



Благоустроенные и другие жилые помещения

- **Благоустроенное** применительно к условиям соответствующего населенного пункта **жилое помещений** – это жилое помещение, равнозначное по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечающее установленным требованиям и находящееся в границах данного населенного пункта.
- **Другое жилого помещения** по договору социального найма – это жилое помещение, пригодное для проживания, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

Основания расторжения договоров по требованию наймодателя

- **дом**, в котором находится жилое помещение, **подлежит сносу** /предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма/ (ст.86 ЖК РФ);
- жилое помещение подлежит изъятию **в связи с изъятием земельного участка**, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд /предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма/ (ст.87.2. ЖК РФ);
- жилое помещение подлежит **переводу в нежилое помещение** /предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма/ (ст.87 ЖК РФ);
- жилое помещение признано **непригодным для проживания** /предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма/ (ст.87 ЖК РФ);

Основания расторжения договоров по требованию наймодателя

- **в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено** или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления /предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма/ (ст.88 ЖК РФ);

- жилое помещение подлежит **передаче религиозной организации** в соответствии с Федеральным законом "О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности" /предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма/ (ст.87.1. ЖК РФ).

Сравнительная характеристика (отличия) договора социального найма и договора найма

	Договор социального найма	Договор найма
Срок договора	бессрочный	срочный от 1 до 10 лет
Жилое помещение	квартира, комната	квартира
Содержание и текущий ремонт	обязанность нанимателя	обязанность наймодателя
Поднаем, приватизация, обмен, безвозмездное пользование	допускается	не допускается
Переустройство, перепланировка	допускается	не допускается
Основания и последствия расторжения договоров при виновном поведении нанимателя	2 варианта выселения	основания шире, 1 вариант выселения

Основания и последствия расторжения договоров по требованию наймодателя при виновном поведении нанимателя

Договор социального найма (ч.4 ст.83 ЖК РФ)	Договор найма (ст.91.10. ЖК РФ)
разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает	разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает
систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении	систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении
использования жилого помещения не по назначению	использования жилого помещения не по назначению
невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев	неполного и (или) несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги более чем шесть раз в течение двенадцати месяцев или наличия у нанимателя задолженности по внесению платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги в размере, превышающем три среднемесячных размера такой платы за предшествующие двенадцать месяцев

Основания и последствия расторжения договоров по требованию наймодателя при виновном поведении нанимателя

Договор социального найма (ч.4 ст.83 ЖК РФ)	Договор найма (ст.91.10. ЖК РФ)
если совместное проживание граждан, лишенных родительских прав, с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным	передачи жилого помещения или его части по договору поднайма, договору безвозмездного пользования
	наличия у нанимателя и членов его семьи других жилых помещений на территории того же муниципального образования, в Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе предоставленных им по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору безвозмездного пользования или на основании членства в жилищном, жилищно-строительном кооперативе или принадлежащих им на праве собственности, если размер общей площади таких жилых помещений в расчете на указанных нанимателя и членов его семьи превышает норму предоставления
Ст.84 ЖК РФ Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, производится в судебном порядке: - с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма; - без предоставления других жилых помещений.	Ст.91.12. При расторжении договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда без предоставления другого жилого помещения.