

Договор социального найма жилого помещения

Преподаватель:
Малежина Е.И.

По договору найма жилого помещения одна сторона — собственник или управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (п. 1 ст. 671 ГК РФ).



Договор найма жилого помещения является :

- **консенсуальным** (наниматель «обязуется предоставить»),
- **возмездным** («за плату»)
- **взаимным** (поскольку права и обязанности возникают у обеих сторон).

Это положение относится ко всем договорам найма жилого помещения независимо от того, кто является собственником сдаваемых внаем жилых помещений и кто выступает их нанимателем.

Законодатель выделяет два вида рассматриваемого договора:

- ✓ договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального пользования (**договор социального найма**);
- ✓ договор найма жилого помещения в частном жилищном фонде.

ДОГОВОР СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

В соответствии с ч. 1 ст. 672 ГК РФ в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения.



По договору социального найма жилого помещения одна сторона — собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда либо уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне — гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК 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. жилом помещении) и о нанимателе),
- **возмездный**
- **двухсторонний**
- **взаимный.**

Стороны договора

- ✓ **Наймодателем** по договору социального найма выступает собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда. От имени собственника действует уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления.

- ✓ **Нанимателем** по договору социального найма может быть только гражданин РФ. (п. 5 ст. 49 ЖК РФ).
Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются:
 - **иностранным гражданам,**
 - **лицам без гражданства** (если международным договором РФ не предусмотрено иное).

При этом гражданин должен :

- **относиться к категории малоимущих граждан**
- **быть признан в установленном порядке нуждающимся в жилом помещении**
- **принят на учет.**

Объект найма

- ✓ Объектом социального найма является жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры), включенное в состав государственного или муниципального жилищного фонда.
- ✓ Жилым помещением в соответствии с п. 2 ст. 15 ЖК признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, т. е. отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

По договору социального найма жилое помещение должно предоставляться гражданам по месту их жительства (в черте соответствующего населенного пункта) общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления (п. 5 ст. 57 ЖК РФ).

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

Срок найма

Срок не является существенным условием договора социального найма жилого помещения, поскольку по этому договору жилые помещения предоставляются гражданам в бессрочное пользование.



Плата по договору социального найма включает:

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- плату за содержание и ремонт жилого помещения;
- плату за коммунальные услуги.



Прекращение договора социального найма

- ✓ Договор социального найма может быть прекращен лишь путем его расторжения. Он может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.
- ✓ Расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается лишь в судебном порядке и по основаниям, установленным п. 4 ст. 83 ЖК РФ.
- ✓ Договор социального найма жилого помещения прекращается также в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

Благодарю за внимание!