МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

«ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ППИ им. В.Г. Белинского

Кафедра «Всеобщая история и обществознание»

**КУРСОВАЯ РАБОТА**

**по дисциплине** «Исследовательский практикум по общественным наукам»

**на тему «Договор социального найма»**

**Выполнил студент:** Дрожжин А.А.

**Группа:** 18ИПО1

**Проверил преподаватель:** Гаврилова Т.В.

**Работа защищена с оценкой \_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Преподаватель** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Т.В. Гаврилова

**Дата защиты** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Пенза, 2021

**Оглавление**

Введение………………………………………………………………..…….3

Глава 1. Общая характеристика договора социального найма…………………..6

1.1 Понятие договора социального найма……………………………….....6

1.2 Порядок заключения договора социального найма……………..……..9

1.3 Права, обязанности и ответственность сторон…………………..……11

Глава 2. Изменение и прекращение договора социального найма жилого помещения………………………………………………………………………….17

2.1 Изменение договора социального найма жилого помещения……….17

2.2 Расторжение договора социального найма. Выселение……………...19

Заключение…………………………………………………………………………25

Список литературы………………………………………………………………...27

**Введение**

**Актуальность** темы исследования.

Одна из острых социальных проблем в нашей стране - это жилищная проблема, которая выражается в удовлетворении потребности граждан в жилье. Конституция РФ 1993 г. предложила принципиально новое решение вопроса реализации права граждан на жилище: малоимущие и иные указанные в законе граждане, нуждающиеся в жилье, предоставляются бесплатно или за доступную плату со стороны государства, муниципалитета и других жилищных фондов в соответствии с установленными нормами (ст. 40).

Основной способ удовлетворить жилищные потребности большей части населения - приобретение жилья в собственность, но это доступно далеко не всем гражданам. Рынок недвижимости стремительно развивается, государство поощряет жилищное строительство, совершенствуется система жилищного ипотечного кредитования (ссуды под залог жилья, приобретенного гражданами), но покупка жилья возможна только для граждан с высокими доходами. Наиболее приемлемый способ удовлетворить потребность большинства граждан в жилье - это аренда жилья на условиях аренды. В этом случае арендатор временно осуществляет только права владения и пользования помещением, при этом право собственности на помещение остается за собственником.

Основными договорами в жилищной сфере, направленными на передачу права собственности и пользования жилыми помещениями, являются договоры коммерческого и социального найма.

Целью обоих соглашений является удовлетворение важных потребностей граждан в жилье.

**Степень изученности темы** в научной литературе достаточно высока в связи с ее актуальностью. В частности, в работе затронуты труды видных деятелей в области гражданского и жилищного права, а именно, работы Садикова О.Н., Е.А.Суханова, М.Ю. Тихомирова, П.В. Крашенинникова, П.И. Седугина и иных. Кроме того, для написания работы были использованы учебные пособия и публикации в периодических изданиях, а также судебная практика.

**Целью** работы является исследование договора социального найма жилого помещения.

**Задачи** работы:

1) Исследовать общие положения о договорах найма жилых помещений;

2) Выявить особенности социального найма;

3) Изучить основания нуждаемости в улучшении жилищных условий;

4) Охарактеризовать предоставление жилых помещений по договорам социального найма;

5) Определить стороны договора социального найма, их права и обязанности.

**Объектом** исследования являются правовые отношения, возникающие из договора социального найма.

**Предметом** исследования являются нормы права, регулирующие отношения по договору социального найма жилых помещений.

**Теоретико-методологические основы** исследования. Теоретические основы работы составляют базовые положения теории гражданского права, концепции жилищного права, касающиеся договора социального найма. При написании работы использовались следующие методы познания: диалектический, системный, структурно-функциональный, нормативно-логический.

**Эмпирическая база** исследования. В работе проанализированы положения Конституции РФ, Гражданского кодекса Российской Федерации, ЖК РФ, постановления Верховного Суда Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и иные нормативные акты Российской Федерации, регулирующие отношения по договору социального найма жилого помещения.

**Структура** работы обусловлена целью исследования. Работа состоит из введения, двух глав, объединивших четыре параграфа, заключения и списка использованной литературы.

**Глава 1. Общая характеристика договора социального найма**

 **1.1 Понятие договора социального найма**

Основным договором, посредством которого жилое помещение передается в общее пользование, в частности во временное владение и пользование за плату, является договор аренды жилого помещения. Его можно назвать центральным институтом жилищного права и одновременно одним из видов гражданско-правовых договоров.

По договору социального найма жилого помещения: одна сторона это собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления, действующий от его имени) или уполномоченное лицо от него (арендодатель) обязуется передать другой стороне жилое имущество - жилое помещение гражданина (арендатора) во владение и использование для проживания в нем на условиях, установленных Кодексом (ч. 1 ст. 60 Кодекса).

Объектом договора найма может быть помещение, отвечающее определенным требованиям и официально признанное жилым. ГК РФ гласит, что жилище должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания (статья 673), то есть жилые дома, квартиры в многоквартирных домах, а также изолированные жилые комнаты в домах или квартирах могут быть объект аренды жилого помещения. Следует отметить, что социально-экономическая ситуация в жилищном секторе в настоящее время не позволяет ликвидировать общие квартиры, в которых отдельные комнаты могут занимать граждане, в т.ч. на основе отдельных договоров социального найма.

Несмотря на происхождение социального и коммерческого найма жилых помещений от одного и того же гражданско-правового института имущественного найма, их современное правовое регулирование свидетельствует о существовании самостоятельного гражданско-правового института найма жилья и двух его разновидностей. Можно сделать вывод, что социальный найм относится к сфере жилищного права, а коммерческий - к сфере гражданского права. Ведь регулирование социального найма относится к жилищному законодательству, используя нормы гл. 35 ГК РФ, а регулирование коммерческой аренды осуществляется по нормам гражданского права с частичным привлечением жилищных норм. Исходя из этого, аренду жилых помещений можно рассматривать как родовое понятие, которое, в свою очередь, имеет две разновидности: коммерческую и социальный наем.

В ГК РФ и ЖК РФ указывается, что объектом социального найма могут быть жилые помещения, находящиеся лишь в домах государственного и муниципального жилищного фонда и предназначенные только для социального использования, т.е. то жилье, которое было предоставлено (либо предоставляется) очередникам органами местного самоуправления, а также государственными или муниципальными организациями.[[1]](#footnote-1)

В соответствии с п. 3 ст. 40 Конституции РФ, малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами. В Конституции РФ сформулировано основополагающее правило бесплатного предоставления жилых помещений. Бесплатное предоставление жилья государство гарантирует только малоимущим гражданам и некоторым другим лицам, перечень которых определяется законом. Это правило нашло развитие в ЖК РФ.

Жилые помещения жилищного фонда РФ или жилищного фонда субъекта РФ по договорам социального найма могут предоставляться иным категориям граждан, определенным федеральным законом или законом Российской Федерации, признанных нуждающимися в жилье. Эти жилые помещения будут предоставлены в порядке, установленном ТК РФ, если иное не предусмотрено федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации. Обустройство этих категорий граждан жилыми домами из муниципального жилищного фонда может осуществляться органами местного самоуправления в рамках договоров социального найма, если эти органы наделены государственными полномочиями по предоставлению жилой площади этим категориям граждан.

Аналогичная норма было сформулирована и в отношении муниципальных образований. Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются по форме, установленной Жилищным кодексом РФ, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации.

Жилое помещение по договору социального найма предоставляется гражданину во владение и пользование для проживания в нем. Напомним, что владение - это юридически обеспеченная возможность хозяйственного господства собственника над вещью. Пользование - это юридически обеспеченная возможность извлечения из вещи полезных свойств в процессе ее личного или производительного потребления. Распоряжение - это юридически обеспеченная возможность определить судьбу вещи путем совершения юридических актов в отношении этой вещи[[2]](#footnote-2).

В отличие от договора коммерческого найма, договор социального найма заключается без установления срока.

Договор социального найма жилого помещения не может быть расторгнут, если изменились основания и условия, дающие право на заключение такого договора. В ч. 3 ст. 60 речь идет о таких случаях, когда, например, улучшилось материальное положение семьи нанимателя или он приобрел на праве собственности иное жилое помещение и т.п. Подобные обстоятельства могут влиять лишь на изменение условий оплаты жилого помещения, предоставленного на условиях социального найма[[3]](#footnote-3).

В ГК РФ аренда жилого помещения подразделяется на договор социального найма жилого помещения и договор аренды жилого помещения. При социальном найме, жилье сдается в государственный или муниципальный фонд социального пользования (ст. 60 ЖК РФ.) Цель договора социального найма заключается в удовлетворении потребности в жилых помещениях в основном малоимущих граждан.

**1.2 Порядок заключения договора социального найма**

Напомним, что по договору социального найма одна сторона – наймодатель (орган государственной власти, орган местного самоуправления, государственное унитарное предприятие, государственное учреждение) обязуется передать другой стороне – нанимателю (гражданину) жилое помещение по договору социального найма за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Право на использование жилья в домах государственного и муниципального жилищного фонда для социального использования вытекает из нескольких юридических фактов, некоторые из которых являются административными актами (решения муниципалитетов о регистрации граждан, о предоставлении жилья и т.д.), а другие юридические факты являются гражданско-правовыми (договор аренды).

Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока действия. И он может быть расторгнут по причинам, предусмотренным законом или договором.

Изменение основ и условий предоставления права на жилье по договору социальной аренды не является основанием для прекращения договора аренды социального жилья на жилую недвижимость. Эти обстоятельства предполагают изменение условий оплаты жилых помещений (ст. 60 ЖК РФ).

Решение о предоставлении жилого помещения является административным актом (документом), издаваемым администрацией. Для жилищно-эксплуатационной организации, выступающей в качестве собственника, заключение договора соц. найма является обязательством, вытекающим из принятия решения о предоставлении жилья.

Закон не устанавливает срок, в течение которого между арендодателем и арендатором должен быть заключен договор соц. найма.

Органы местного самоуправления выдают гражданину решение (постановление) о предоставлении жилой площади. В этом решении (постановлении) указывается размер предоставляемой жилой площади и точный адрес ее расположения. Кроме того, в решении (постановлении) должны быть указаны члены семьи, которые будут проживать с арендатором на данном жилом помещении.

Для заключения договора соц. найма жилого помещения гражданин должен обратиться в организацию, выступающую собственником, с решением (постановлением) о предоставлении ему жилой площади.

На основании этого решения заключается письменный договор соц. найма, в котором указываются подробные данные об жилом помещении, паспорт и другие данные нанимателя, а также членов семьи нанимателя, которые будут проживать с ним.

В договоре предусмотрены права и обязанности сторон, порядок совершения сделок и платежей, предусмотренный в соглашении, ответственность за неисполнение сторонами своих обязательств.

Договор социальной аренды жилого помещения составляется в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых остается у арендодателя, а другой - у арендатора.

Все изменения и дополнения к договору оформляются письменно и являются частью договора найма.

**1.3 Права, обязанности и ответственность сторон**

В Кодексе более четко, чем это ранее было сделано в ЖК 1983 г. и Основах, урегулированы права, обязанности и ответственность сторон договора социального найма жилого помещения:

Наймодатель жилого помещения имеет право в соответствии с п.1 ст. 65 ЖК РФ, требовать своевременную плату за жилое помещение а так же коммунальные услуги; соответствии с п.1 ст. 70 ЖК РФ в письменной форме запрещать вселение граждан, если после их вселения общая площадь жилого помещения на одного человека будет меньше установленной нормы; давать согласие на обмен жилого помещения предоставляемого по договору соц. найма другому нанимателю (п. 1 ст. 72 ЖК РФ); запрещать обмен жилыми помещениями в случае несоблюдения условий (п. 4 ст. 74 и ст. 73 ЖК РФ); давать согласие на передачу жилого помещения в поднаём (п. 1 ст. 76 ЖК РФ); Признавать члена семьи нанимателя (дееспособного) нанимателем по ранее заключенному договору соц. найма вместо первоначального (п. 2 ст. 82 ЖК РФ); выселять в судебном порядке если жилое помещение используется не по назначению, либо из-за систематического нарушения прав и интересов соседей (п. 1 ст. 91 ЖК РФ);[[4]](#footnote-4)

Наймодатель жилого помещения обязан передать нанимателю жилое помещение (подп. 1 п. 2 ст. 65 ЖК РФ); принимать участие в содержании и ремонте общего имущества (подп. 2 п. 2 ст. 65 ЖК РФ); осуществлять капитальный ремонт (подп. 3 п. 2 ст. 65 ЖК РФ); обеспечить необходимыми коммунальными услугами надлежащего качества (подп. 4 п. 2 ст. 65 ЖК РФ); предоставить нанимателю жилое помещение меньшего размера в течении 3 месяцев со дня подачи заявления об этом (п. 1 ст. 81 ЖК РФ); предоставить гражданам по договору соц. найма другое жилое помещение если прошлое признанно непригодным (ст. 87 ЖК РФ); Предоставить нанимателю без расторжения договора другое жилое помещение в случае если в прошлом производится капитальный ремонт или реконструкция (п. 1 ст. 88 ЖК РФ);[[5]](#footnote-5)

Основание ответственности указано в п. 1 ст. 66 ЖК РФ. Им является невыполнение наймодателем любой из его юридических обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством или договором социального найма жилого помещения. Данная статья содержит отсылочную норму, согласно которой наймодатель несет ответственность, предусмотренную законодательством*.* Имеется в виду гражданско-правовое, уголовное, административное законодательство. Так, КоАП РФ предусматривает административную ответственность за нарушение:

– правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений (ст. 7.22);

– нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (ст. 7.23).

Гражданско-правовая ответственность наступает в случае, если наймодатель не исполняет обязанность по своевременному проведению капитального ремонта следующих объектов:

1) жилого помещения, переданного внаем;

2) общего имущества в многоквартирном доме;

3) устройств, предназначенных для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

В таких случаях наниматель вправе по своему выбору предъявить наймодателю любое из следующих требований (п. 2 ст. 66 ЖК РФ):

1) уменьшить плату за пользование занимаемым жилым помещением и общим имуществом в многоквартирном доме;

2) возместить свои расходы на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме;

3) возместить убытки, причиненные ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя.

Наниматель жилого помещения имеет право вселять в жилое помещение иных лиц, но только с письменного согласия членов семьи, таких как: супруга, детей и родителей; других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи с согласия не только указанных выше лиц, но и с согласия в письменной форме наймодателя (п. 1 ст. 70 ЖК РФ);

В Жилищном кодексе предусмотрено исключение, когда вселение несовершеннолетних детей к родителям не требует согласия членов семьи и наймодателя.

Вселение граждан в качестве члена семьи влечёт последствия в частности изменение заключенного договора соц. найма (в нём указывается новый член семьи) (п. 2 ст. 70 ЖК РФ);

Так же наниматель имеет право сдавать жилое помещение в поднаём, но только с письменного согласия наймодателя и проживающих в жилом помещении членов семьи (п. 1 ст. 76 ЖК РФ); наниматель в праве разрешать проживание временных жильцов, но с согласия членов семьи и наймодателя, а так же после вселения временных жильцов размер общей площади на каждого проживающего составит для отдельной квартиры не менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры – не менее нормы предоставления (п. 1 ст. 80 ЖК РФ);

Наниматель может осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения, не выходя за пределы требований, установленных ЖК РФ и иными актами жилищного законодательства. Так же он в праве требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта, надлежащего участия в содержании общего имущества и предоставления коммунальных услуг.

Наниматель жилого помещения обязан: (п. 3 ст. 67 ЖК РФ):

1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных ЖК РФ;

2) обеспечивать сохранность жилого помещения;

3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

4) проводить текущий ремонт жилого помещения;

5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

6) информировать наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма в сроки, установленные договором.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма*,* не исполняющий обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность в соответствии с законом (ст. 68 ЖК РФ), в частности ГК РФ и КоАП РФ.[[6]](#footnote-6)

К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, проживающих совместно с ним, относятся (п. 1 ст. 69 ЖК РФ):

– его супруг;

– его дети;

– его родители;

– другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство;

– иные лица, признанные членами семьи нанимателя в судебном порядке.

В п. 2–4 ст. 69 ЖК РФ установлены следующие правомочия членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма:

1) члены семьи нанимателя имеют равные с нанимателем права и обязанности;

2) дееспособные члены семьи нанимателя жилого помещения несут *солидарную* с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма;

3) члены семьи нанимателя должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения;

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

5) временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма (ст. 71 ЖК РФ).

Договор найма помещений специализированного жилищного фонда имеет особенности по сравнению с обычными договорами социального найма помещений государственного и муниципального фонда.[[7]](#footnote-7)

**2. Изменение и прекращение договора социального найма жилого помещения.**

**2.1 Изменение договора социального найма жилого помещения**

Жилищные отношения достаточно стабильные и устойчивые, изменяются в основном из-за перемен происходящие в семье. На протяжении времени главные преобразования происходят в количественном составе, структурном и половозрастном. Отношения найма могут меняться в случае заменой нанимателя (арендатора), разделом площади жилья , а так же объединением граждан в одну семью и так далее.

Как уже было сказано ЖК РФ устанавливает, что договор социального найма жилого помещения изменяется только с согласия нанимателя, его семьи и наймодателя, но есть и исключения, которые предусмотрены законодательными актами РФ.

В Жилищном кодексе РФ регламентируется следующие случаи изменения договора найма.

Статья 82 Жилищного кодекса РФ «Изменение договора социального найма жилого помещения», граждане, проживающие в одной квартире, использующие жилое помещение на основании отдельных договоров социальной аренды и объединившиеся в единую семью, имеют право требовать заключения с одним из них общественного договора, аренды всего жилья, которое они занимают.

Дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов его семьи и нанимателя имеет право подать заявление о признании в качестве нанимателя по ранее заключенному социальному трудовому договору вместо первоначального работодателя. В случае смерти работодателя такое же право принадлежит любому дееспособному члену семьи умершего.

Предмет договора социального найма имеет особенности:

1. Жилое помещение должно быть изолированно.
2. Жилое помещение должно отвечать предъявляемым к нему техническим и санитарным требованиям.

Статьей 82 ЖК РФ предусмотрены условия, при которых возможно заключение отдельного договора найма на жилое помещение в квартире.[[8]](#footnote-8)

Изменение договора найма может произойти в связи с признанием нанимателя другого члена семьи. Этому основанию для изменения договора найма посвящена статья 686 ГК РФ. Замена одного нанимателя другим возможна при следующих условиях: предъявление взрослым членом семьи нанимателя, отвечающим требованиям к наймодателю, о признании его нанимателем по ранее заключенному договору вместо первоначального нанимателя; согласие нанимателя и других членов семьи на признание члена семьи нанимателя. Для смены нанимателя требуется исключительное взаимное согласие сторон: первоначального нанимателя, проживающих с ним членов семьи, с одной стороны, и наймодателя, с другой.

Изменение договора найма в случае смерти нанимателя осуществляется независимо от возражений наймодателя по поводу замены нанимателя. В данном случае решающее значение имеет единодушное согласие всех постоянных членов семьи проживавших с умершим нанимателем.

Если согласие между членами семьи не достигнуто, то нанимателем, как правило, становится самый старший член семьи, который был указан в решении (постановлении) о предоставлении жилой площади.

По закону, в таком случае договор продолжает действовать на таких же условиях что и были раньше, но с учетом изменений.

Возникающие споры в связи с признанием члена семьи нанимателем разрешаются в судебном порядке.

Также возможно изменение договора найма жилого помещения, когда граждане, проживающие в одной квартире и использующие в ней жилые помещения на основании отдельных договоров социального найма, объединяются в одну семью. В соответствии со ст. 82 Жилищного кодекса РФ эти граждане в случае воссоединения в одну семью имеют право требовать заключения с одним из них одного договора на все занимаемое ими жилое помещение. Чаще всего такие требования предъявляют супруги, родители и дети, объединенные в одну семью и т. Д. Такое требование может быть предъявлено как тогда, когда семья уже сформировалась, так и когда граждане, проживающие в одной квартире, в совместном заявлении выразили только свое намерение объединиться в одну семью. Важно, чтобы выражение гражданами воли объединению в одну семью было не фиктивным, в соответствии с их намерением заключить единый договор социального найма жилого помещения.[[9]](#footnote-9)

Отказ наймодателя в заключении единого договора соц. найма может быть оспорен в суде. Тогда суд рассматривает доказательства, которые подтверждают родственные связи, наличие одной семьи или намеренье её создать.

**2.2 Расторжение договора социального найма. Выселение.**

В соответствии со ст. 83 ЖК договор социального найма может быть расторгнут по соглашению сторон в любое время. Наниматель в любое время, в письменной форме может расторгнуть договор соц. найма жилого помещения с согласия членов семьи в одностороннем порядке. При переезде арендатора на другое место жительства договор считается расторгнутым со дня выезда из жилого помещения.

В судебном порядке расторжение договора соц. найма допускается в следствии:

1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

4) использования жилого помещения не по назначению.

Договор соц. найма прекращается в случае разрушения или утраты жилого помещения или по смертью нанимателя (если он одиноко проживающий) (ст. 83 ЖК).

Существуют несколько вариантов выселения граждан в судебном порядке. Такие как:

1) с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма;

2) с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма;

3) без предоставления других жилых помещений (ст. 84 ЖК).

В ЖК раскрывается понятие другого благоустроенного жилого помещения, предоставляемого при выселении из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма. Такими помещениями признаются только благоустроенные, равнозначные по площади помещения, которые отвечают техническим и санитарным требованиям, которые находятся в пределах определённого населённого пункта. То есть если обменивать квартиру по договору соц. найма (например в случае признания жилья непригодным для проживания) то другая квартира должна быть с такой же площадью, благоустроенная и в пределах того-же населённого пункта. Так де жилое помещение может находиться в границах другого населённого пункта и переселение происходит только с письменного согласия граждан. Это предусмотрено (ч. 1 ст. 89 ЖК РФ)

Положения данной части ст. 89 ЖК связанны с переселением граждан из аварийного жилищного фонда (домов признанными непригодными для проживания) в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ "О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (ч. 3 ст. 16) и возникшие с 1 января 2009 г. (ч. 5 ст. 9 Федерального закона от 17.12.2009 №316-Ф3).[[10]](#footnote-10)

В случае, если арендатор и члены его семьи до выселения занимали квартиру или 2 комнаты (и более), то наниматель имеет право на получение жилого помещения с таким-же количеством комнат. В решении суда при таком варианте выселения должно быть указано конкретное жилое помещение, предоставляемое гражданину.

Основания выселения граждан с предоставлением другого благоустроенного жилья определены в ст. 85 ЖК РФ.

Такое выселение возможно в случае, если:

 1) дом подлежит сносу;

2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое;

3) жилое помещение признано непригодным;

4) В результате проведения кап. ремонта или реконструкции жилое помещение признается непригодным, в результате если площадь существенно изменятся, превышая представляемую норму или становится меньше.[[11]](#footnote-11)

5) Жилое помещение передают религиозной организации в соответствии с ФЗ "О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности".

В случае, когда дом, в котором находится жилое помещение предоставляемое по договору соц. найма подлежит сносу, тогда другие благоустроенные жилые помещение предоставляются органами гос. власти или органами местного самоуправления, которые приняли решение о сносе (ст. 86 ЖК).

В случае, когда жилое помещение, предоставляемое по договору соц. найма, переводиться в нежилое или признаётся непригодным то другое благоустроенное жильё предоставляется наймодателем(ст. 87 ЖК).

В случае, когда жилое помещение передают религиозной организации в соответствии с ФЗ "О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности"., то, исходя и содержания ст. 87.1 ЖК, гражданам, выселяемым из такого жилого помещения, представляется наймодателем другое благоустроенное жилое помещение с учетом требований прописанных ч. 8 ст. 5 ЖК РФ.

Согласно ст. 88 ЖК если проводиться кап. ремонт или реконструкция жильцы могут временно переселиться в другое благоустроенное жилое помещение без расторжения договора, а наймодатель обязан предоставить такое жилое помещение нанимателю и членам его семьи. На время проведения кап. ремонта или реставрации предоставляется жильё из маневренного фонда. Если наниматель и члены его семьи отказываются от переселения, наймодатель в праве потребовать переселения в судебном порядке. Переселение нанимателя и его семьи осуществляется за счет наймодателя.

Так же вместо жилья из маневренного фонда наймодатель (с согласия членов семьи) может переселиться в другое благоустроенное жилое помещение но в таком случае заключается новый договор соц. найма жилого помещения, а старый в свою очередь расторгается.

Если после проведения кап. ремонта или реконструкции общая площадь уменьшилась, но незначительно и соответствует норме для количества жильцов, то наниматель и члены его семьи в праве вселиться обратно в жилое помещение.[[12]](#footnote-12)

При выселении с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма достаточно того, что жилое помещение имеет такую же площадь и находится в черте того населённого пункта где предоставлялось жильё иначе это противоречит конституции. (Если только не было написано заявление о предоставлении жилого помещение в черте другого населённого пункта)

Исходя из содержания статья 90 ЖК РФ, если наниматель и члены его семьи в течении 6 месяцев не вносили плату за жильё без уважительной причины, то они могут быть выселены в судебном порядке, но с предоставлением другого жилья по договору соц. найма. В данном случае размер помещения будет определён исходя из норм установленным для вселения граждан в общежитие.

В законодательстве существуют случаи, когда выселение из жилого помещения по договору соц. найма производиться без предоставления другого жилья. Такое возможно , если жильё используется не по назначению, систематически нарушаются права и законные интересы соседей, бесхозяйственное обращение с жилым помещением, в результате чего происходит его разрушение (это предусмотрено ч. 1 ст. 91 ЖК)

При наличии таких нарушений наймодатель должен предупредить нанимателя и его семью о необходимости их устранения, если действия влекут разрушения необходимо назначить срок для предотвращения или устранения этих нарушений. В случае если нарушения не были устранены или проигнорированы виновные выселяются из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилья.

Так же без предоставления иного жилья выселение применятся к лицам, лишенных родительских прав, если они проживают с детьми и по решению суда дальнейшее проживание невозможно.

**Заключение**

По оценке адвокатов, около 80 процентов вопросов поступающих к ним каким-то образом связаны с жильём. Поток данных вопросов только растёт, Всё из-за того, что преобразования в жилищной сфере которые происходили в последнее время изменили ситуацию в законодательстве, исходя из этого многие юристы не всегда могут грамотно рассмотреть вопрос связанный с жильём.

На данный момент уже более половину жилых помещений государственного и муниципальных жилищных фондов приватизированы, но договор соц. найма жилого помещения остаётся основным договором в жилищных отношениях. Нельзя приуменьшать его значимость, а если учитывать экономическую ситуацию на богоспасаемой Руси матушке, то договор социального найма будет единственной возможностью реализации гражданами своего конституционного права на жильё.

Исходя из анализа жилищного законодательства выполненного в этой работе стоит сделать следующие выводы:

Договор социального найма опирается на Жилищный кодекс и Гражданский кодекс.

К договору социального найма жилого помещения предъявляются следующие требования:

1. Договор найма должен учитывать интересы как наймодателя так и нанимателя.
2. Для того что бы избежать неправильных толкований, да и в принципе для решения возможных проблем и споров необходима письменная форма заключения договора найма.
3. Из-за того, что договор найма является возмездным, то вопросы оплаты должны быть четко регламентированы в договоре. (В договоре соц. найма плата лимитирована).
4. Договор социального найма является бессрочным.
5. Кроме случаев добровольного отказа от предоставления жилья по договору социального найма может быть расторгнут только в судебном порядке с предоставлением иного жилья или без такового.
6. Права на жильё, возникающее в связи заключения договора социального найма не подлежат гос. регистрации.

Я думаю, что в стратегии жилищной политики, разрабатываемой Правительством РФ совместно с депутатами Государственной Думы, необходимо предусмотреть конкретные мероприятия, позволяющие в ближайшее десятилетие перейти от продекларированного Конституцией «права на жилище» к реальному обеспечению населения Российской Федерации комфортными жилыми помещениями с полным набором всех необходимых услуг.

**Список используемой литературы**

**Нормативно-правовые акты**

1. Конституция Российской Федерации.

2. Всеобщая декларация прав человека. Принята резолюцией Генеральной Ассамблеи ООН от 10 декабря 1948 г. //СПС «Гарант»

3. Гражданский кодекс Российской Федерации.

5. Жилищный кодекс Российской Федерации.

6. Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»//СПС «Гарант».

7. Федеральный закон от 25 февраля 2013 г. № 16-ФЗ «О внесении изменения в статью 2 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"» // СПС «Гарант» по сост. на 5 марта 2013 г.

8. Правила пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25 (с изм. от 7 ноября 2019 г.)) // СПС «Гарант»

9. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 (ред. от 27.07.2020) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // СПС «Гарант»

**Учебная и научная литература**

1. Бакирова Е. Признание недействительным решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма // Арбитражный и гражданский процесс. - 2008. - № 8. – 108 С.
2. Бакирова Ю. Договоры социального и коммерческого найма как юридические факты, порождающие жилищные правоотношения // Семейное и жилищное право. - 2008. - № 3. - С. 26-30.
3. Бандо М.В. Основания жилищных прав членов семьи нанимателей жилых помещений по договорам социального найма // Вестник Московского университета МВД России. - 2009. - № 4. - С. 55-58.
4. Бобровская О.Н. Защита прав нанимателей жилого помещения по договору социального найма // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2009. - № 6. - С. 47-51.
5. Бобровская О.Н. Право пользования жилым помещением по договору социального найма: актуальные проблемы межотраслевой теории и судебной практики // Гражданское право. - 2008. - № 2. - С. 2-5.
6. Брюховецкий Н. Совместность проживания как условие реализации права пользования жилым помещением по договору социального найма // Семейное и жилищное право. - 2007. - № 5. - С. 31-32.
7. Васькин В.В., Мустафин Р.Р. Изменение договора найма жилого помещения по требованию члена семьи нанимателя // Жилищное право. - 2009. - № 4. - 82 С.
8. Гонгало Б.М. Гражданское право. Жилищное право. Семейное право: избранное / вступ. сл. П.В. Крашенинников. - М.: Статут, 2011. - 255 с.
9. Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 1. - 8-е издание, перераб. и доп./Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. - М., ТК Велби, Проспект, 2008. - 532 с.
10. Журавлев Т. О соотношении гражданского и жилищного законодательства в регулировании договора найма жилого помещении // Нотариус. 2007. - С. 189 с.
11. Ивакин, В. Н.  Жилищное право : конспект лекций / В. Н. Ивакин. — 5-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2013. — 177 С.
12. Зоркольцев Р.Д. Раздел жилого помещения по договору социального найма как способ защиты жилищных, семейных и конституционных прав // Закон. - 2007. - № 12. - С. 169-190.
13. Карпухин Д. Выселение из жилых помещений нанимателей по договору социального найма и членов их семей // Жилищное право. - 2010. - № 3. - С. 9.
14. Клименко И.О. Понятие, условия и цель переустройства, перепланировки и реконструкции жилого помещения, предоставленного по договору социального найма // Современное право. - 2008. - № 5. – 362 С.
15. Крашенинников П.В. Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп. - М.: Статут, 2012. - 587 с.
16. Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации. М.: Юрайт, 2011. 457 с.
17. Новикова О.Б. Расторжение договора социального найма вследствие самовольного переустройства (перепланировки) жилых помещений // Нотариус. - 2007. - № 1. - С. 19-21.
18. Попов Р.М. Правовое регулирование жилищного фонда социального использования // Гражданин и право. - 2012. - № 5. – 218 С.
19. Свит Ю. П. Договор найма специализированного жилья" // Жилищное право. 2005. № 3. – 112 С.
20. Селиванова Е.С. Правовое положение членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма и граждан, постоянно проживающих с нанимателем в жилом помещении, по договору коммерческого найма // Юридический мир. - 2008. - № 3. – 154 С.
21. Тихомирова Л.В., Жилищное право. Учебно-практическое пособие. - 2 изд., перераб. и доп. - М.: Тихомиров М. Ю., 2013. - 445 с.
22. Фролова С.С. Основания и порядок предоставления жилых помещений в пользование гражданам по договору социального найма // Аспирант и соискатель. - 2007. - № 6. - С. 58-59.
23. Фролова С.С. Договор социального найма жилья // Современные гуманитарные исследования. - 2007. - № 5. - С. 220-222.
24. Юрченко Е.В. Об изменении договора социального найма жилого помещения // Закон. - 2006. - № 8. – 139 С.
1. *Крашенинников П.В. Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп. - М.: Статут, 2012. - 587 с.* [↑](#footnote-ref-1)
2. *Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 1. - 8-е издание, перераб. и доп./Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. - М., ТК Велби, Проспект, 2008, с. 407-411.*  [↑](#footnote-ref-2)
3. *Журавлев Т. О соотношении гражданского и жилищного законодательства в регулировании договора найма жилого помещении // Нотариус. 2007. № 4. С. 22-24.* [↑](#footnote-ref-3)
4. *Селиванова Е.С. Правовое положение членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма и граждан, постоянно проживающих с нанимателем в жилом помещении, по договору коммерческого найма // Юридический мир. - 2008. - № 3. – с. 154 С.* [↑](#footnote-ref-4)
5. *Фролова С.С. Основания и порядок предоставления жилых помещений в пользование гражданам по договору социального найма // Аспирант и соискатель. - 2007. - № 6. - С. 58-59.* [↑](#footnote-ref-5)
6. *Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации. М.: Юрайт, 2011. с. 294.* [↑](#footnote-ref-6)
7. *Свит Ю. П. Договор найма специализированного жилья" // Жилищное право. 2005. № 3. С. 2–13.* [↑](#footnote-ref-7)
8. *Юрченко Е.В. Об изменении договора социального найма жилого помещения // Закон. - 2006. - № 8. - С. 56-60.* [↑](#footnote-ref-8)
9. *Васькин В.В., Мустафин Р.Р. Изменение договора найма жилого помещения по требованию члена семьи нанимателя // Жилищное право. - 2009. - № 4. - С. 33-38.* [↑](#footnote-ref-9)
10. *Ивакин, В. Н.  Жилищное право : конспект лекций / В. Н. Ивакин. — 5-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2013. — с. 84.* [↑](#footnote-ref-10)
11. *Бакирова Е. Признание недействительным решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма // Арбитражный и гражданский процесс. - 2008. - № 8. - С. 45-47.* [↑](#footnote-ref-11)
12. *Клименко И.О. Понятие, условия и цель переустройства, перепланировки и реконструкции жилого помещения, предоставленного по договору социального найма // Современное право. - 2008. - № 5. – 362 С.* [↑](#footnote-ref-12)