



«Школа потребителя»
Урок № 10-20

«О социальном найме жилого помещения»

В соответствии со ст. 675 ГК РФ социальным называется жилье, которое находится в жилищном фонде государства. Права и обязанности, а также порядок оформления социального найма, регулируются гражданским и жилищным законодательством. По социальному найму собственник (муниципальные или государственные органы) передает нанимателю (гражданину особой социальной категории) жилое помещение для пользования и проживания. Социальный найм – это юридическая сделка между государством и гражданином, по которой последнему предоставляется жилье на льготных условиях. Эта сделка оформляется посредством заключения договора. В тексте этого документа фигурирует одно лицо, но предоставленной квартирой вправе пользоваться все члены его семьи. Они не будут лишены этого права даже в случае смерти главного нанимателя (ст. 672 ГК РФ).

Жилая площадь предоставляется нанимателю на бессрочной основе. Плата за пользование жилым помещением строго тарифицированная и фиксированная.

Согласно ст. 62 ЖК РФ предметом соцнайма может стать любое изолированное жилое помещение – дом, квартира, часть дома, или комната. Кроме того, жилье должно территориально располагаться в месте нахождения нанимателя. Особые требования установлены и в отношении площади, которая полагается на каждого проживающего в муниципальном жилье. Эти нормы устанавливаются в зависимости от региона и других критериев. В среднем, показатели следующие:

- 33 м² для одного нанимателя;
- 42 м² для двух проживающих;
- 18 м² на каждого, если проживающих три и более человек.

Если в жилищном фонде отсутствует жилье с нужной площадью, указанная норма может быть уменьшена до 10 %.

К гражданам, которые могут получить жилье в социальный найм, относятся:

1. Лица, официально признанные малоимущими, которые нуждаются в жилплощади.
2. Сироты или несовершеннолетние граждане, оставленные без попечения родителей.
3. Лица, проживающие в аварийных помещениях, не подлежащих ремонту.
4. Люди, страдающие хроническими тяжелыми формами заболеваний, с которыми не могут проживать члены семьи.

Три последние категории граждан вправе рассчитывать на получение жилплощади без соблюдения очередности.

Кроме того, претендентами на получение социального жилья являются:

- ветераны ВОВ;
- люди, лишившиеся жилья в результате природного бедствия;
- военнослужащие, получившие травмы во время несения службы;
- люди, участвующие в ликвидации последствий аварии на ЧАЭС и получившие инвалидность по этой причине;
- инвалиды I и II групп.

Нанимателем может быть только гражданин РФ. Члены семьи нанимателя являются сонанимателями.

Правовое положение нанимателя по договору социального найма



Проживание в предоставленном государством помещении является основанием для возникновения прав и обязанностей сторон. Наниматель вправе проживать в социальном жилье, если:

- своевременно вносит полную оплату за пользование недвижимостью и услугами ЖКХ;
- соблюдает общественный порядок и не создает неудобств соседям;
- использует жилье только по целевому назначению;
- содержит помещение в надлежащем состоянии и при необходимости делает ремонт.

Эти обязанности предусмотрены в ст. 67 ЖК РФ. Договором социального найма могут быть предусмотрены и иные условия проживания. Кроме обязанностей, у нанимателя есть также и ряд прав. В соответствии со ст. 67 ЖК РФ, он может:

- сдавать помещение в поднаем третьим лицам;
- заселять в жилье других лиц;
- требовать от наймодателя выполнения своих обязательств (к примеру, проведения капитального ремонта);
- допускать временное проживание других лиц;
- обменивать жилплощадь на другую.

Если наймодатель не выполняет со своей стороны условий договора, квартиросъемщик вправе требовать снижения размера оплаты за жилье или возмещения ущерба.

Права и обязанности наймодателя

Правовое положение наймодателя регулируется ст. 65 ЖК РФ. Согласно этому нормативному акту, собственник социального жилья при предоставлении его в наем обязан:

- передать нанимателю жилое помещение, прав на которое нет у других лиц;

- обеспечить предоставление качественных коммунальных услуг;
- проводить капитальный ремонт, когда это требуется;
- принимать участие в действиях, направленных на обеспечение надлежащего состояния объекта недвижимости.

Наймодатель вправе получать от съемщика оплату за жилое помещение, а также требовать внесения платежей за услуги ЖКХ.

Что входит в оплату за квартиру по социальному найму?

Если рассматривать в целом, то оплата за жилье включает в себя следующие составляющие:

1. Оплата аренды по договору.
2. Оплата услуг ЖКХ.
3. Оплата содержания и ремонта жилья.

Граждане, относящиеся к категории малоимущих, освобождаются от оплаты аренды. Однако оплата коммунальных платежей и содержания помещения остается их обязанностью.

Наймодатель может расторгнуть договор социального найма, если арендатор нарушает его условия. В частности, когда арендатор:

- не оплачивает коммунальные услуги и сумму за пользование недвижимостью, если она предусмотрена договором, в течение полугода и более;
- не поддерживает недвижимость в надлежащем состоянии — например, не делает косметический ремонт;
- нарушает общественный порядок, который регламентируется правовыми актами.

.