

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Российский государственный профессионально-педагогический  
университет»

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА  
СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Дипломная работа  
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение  
(по отраслям)  
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»  
специализации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 338

Екатеринбург 2018

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Российский государственный профессионально – педагогический  
университет»  
Институт гуманитарного и социально-экономического образования  
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:  
Заведующий кафедрой права  
\_\_\_\_\_ А.А. Воронина  
«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА  
СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Дипломная работа  
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение  
(по отраслям)  
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»  
специализации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 338

Исполнитель: студент группы ПВД-416	_____	А.А. Чуйко
	<i>(подпись)</i>	
Руководитель: канд.филос. наук, доцент	_____	О.В. Шмурыгина
	<i>(подпись)</i>	
Нормоконтролер: ст. преподаватель	_____	К.А. Игишев
	<i>(подпись)</i>	

Екатеринбург 2018

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	3
1.ОБЩЕПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	6
1.1 Понятие и структура жилищного фонда социального использования 6	
1.2 Основания предоставления гражданам жилого помещения из жилищного фонда социального использования .....	13
2.ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ ДОГОВОРОВ НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ИЗ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	20
2.1 Договор социального найма жилого помещения .....	20
2.2 Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.....	26
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ.....	34
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА.....	41
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	47

## ВВЕДЕНИЕ

Эдуард Кок впервые использовал фразу «Мой дом — моя крепость», которая в дальнейшем стала известна каждому.

Статья 40 Конституции Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. (в ред. от 21.07.2014)<sup>1</sup> (далее Конституция РФ) закрепляет право каждого на жилище. Одной из основных возможностей граждан реализовать данное право является право собственности на жилое помещение. Однако не все граждане могут это позволить, поэтому в данной статье Конституции РФ проговаривается обязанность государства предоставить бесплатно или за доступную плату жилище малоимущим и иным гражданам, нуждающимся в нём, из государственных и муниципальных жилищных фондов.

В разных регионах Российской Федерации существует общая проблема нехватки жилых помещений, что является недостатком необходимой площади жилья. Другая причина заключается в недостаточном объёме средств в бюджете муниципалитета, необходимых для покупки или строительства жилья за более короткие сроки.

Одной из новелл жилищного законодательства в последние годы стало принятие 2-ух глав, связанных с расширением возможностей получения жилых помещений из жилищного фонда социального использования, а именно внедрение концепций «наёмный дом», «договор о найме жилых помещений фонда социального использования». Тем не менее, практической реализации данные новеллы так и не получили, в связи с чем представленная тема дипломного исследования представляется актуальной.

Объектом исследования дипломной работы выступают общественные отношения в сфере управления жилищным фондом социального использования, а также практика их применения.

---

<sup>1</sup>Российская газета. 1993. 25 декабря.

Предметом являются нормы жилищного законодательства, регулирующие предоставление жилых помещений из фонда социального использования.

Цель дипломной работы заключается в исследовании как теоретических, так и прикладных вопросов предоставления жилых помещений из жилищного фонда социального использования, выявление существующих проблем в данной сфере и разработка предложений по их устранению.

Данная цель реализуется посредством следующих задач:

- дать анализ понятия «жилищный фонд» и определить в нём место «жилищного фонда социального использования»;
- определить структуру жилищного фонда социального использования;
- указать основания предоставления гражданам жилого помещения из жилищного фонда социального использования;
- проанализировать договор социального найма жилого помещения и договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, определить их отличительные признаки.

Методологической основой дипломного исследования выступили общетеоретический, сравнительно-правовой, комплексный, методы анализа и толкования правовых актов.

Теоретическая основа дипломного исследования представлена работами Е.А. Бородиной, Р.Ф. Габитдиновым, И.А. Остапенко, П.И. Седугиной, Н.Е. Сосипатровой, В.А. Поповой, З.И. Цыбуленко.

Нормативно-правовую основу дипломной работы составляют нормы Конституции РФ, Гражданского кодекса Российской Федерации (часть 2) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ<sup>1</sup> (далее ГК РФ), Жилищного кодекса Российской

---

<sup>1</sup>Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 5. Ст. 410.

Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 03.04.2018)<sup>1</sup> (далее ЖК РФ).

Дипломная работа состоит из введения, двух глав, анализа правоприменительной практики, методической разработки, заключения и списка использованных источников.

---

<sup>1</sup>Российская газета. 2005. 12 января.

# 1. ОБЩЕПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

## 1.1 Понятие и структура жилищного фонда социального использования

Впервые понятие определения «жилищный фонд» было урегулировано в нормах Закона РФ от 24.12.1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики»<sup>1</sup> в конце XX века. В настоящий момент, данный нормативный правовой акт уже утратил юридическую силу.

Статья первая данного закона содержала следующее понятие определения: «Жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специализированные дома для одиноких престарелых; дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения и иные жилые помещения в других строениях, пригодных для проживания».

Данное определение не совсем охарактеризовывает понятие жилищного фонда, а только определяет примерный список жилых помещений, входящих в его состав<sup>2</sup>.

Легальное определение жилищного фонда Российской Федерации в настоящее время дано в ч. 1 ст. 19 ЖК РФ. Под жилищным фондом понимается совокупность всех жилых помещений, расположенных на территории Российской Федерации.

---

<sup>1</sup>Российская газета. 1993. № 15.

<sup>2</sup>Габитдинов Р.Ф. К вопросу о понятии определения «жилое помещение» и его видах, образующих жилищный фонд Российской Федерации. Некоммерческий жилищный фонд как новое явление в жилищном праве // Журнал российского права. 2013. № 18. С. 66.

Далее жилищный кодекс содержит две классификации жилищного фонда: по форме собственности (рис. 1) и по целевому назначению (рис. 2).

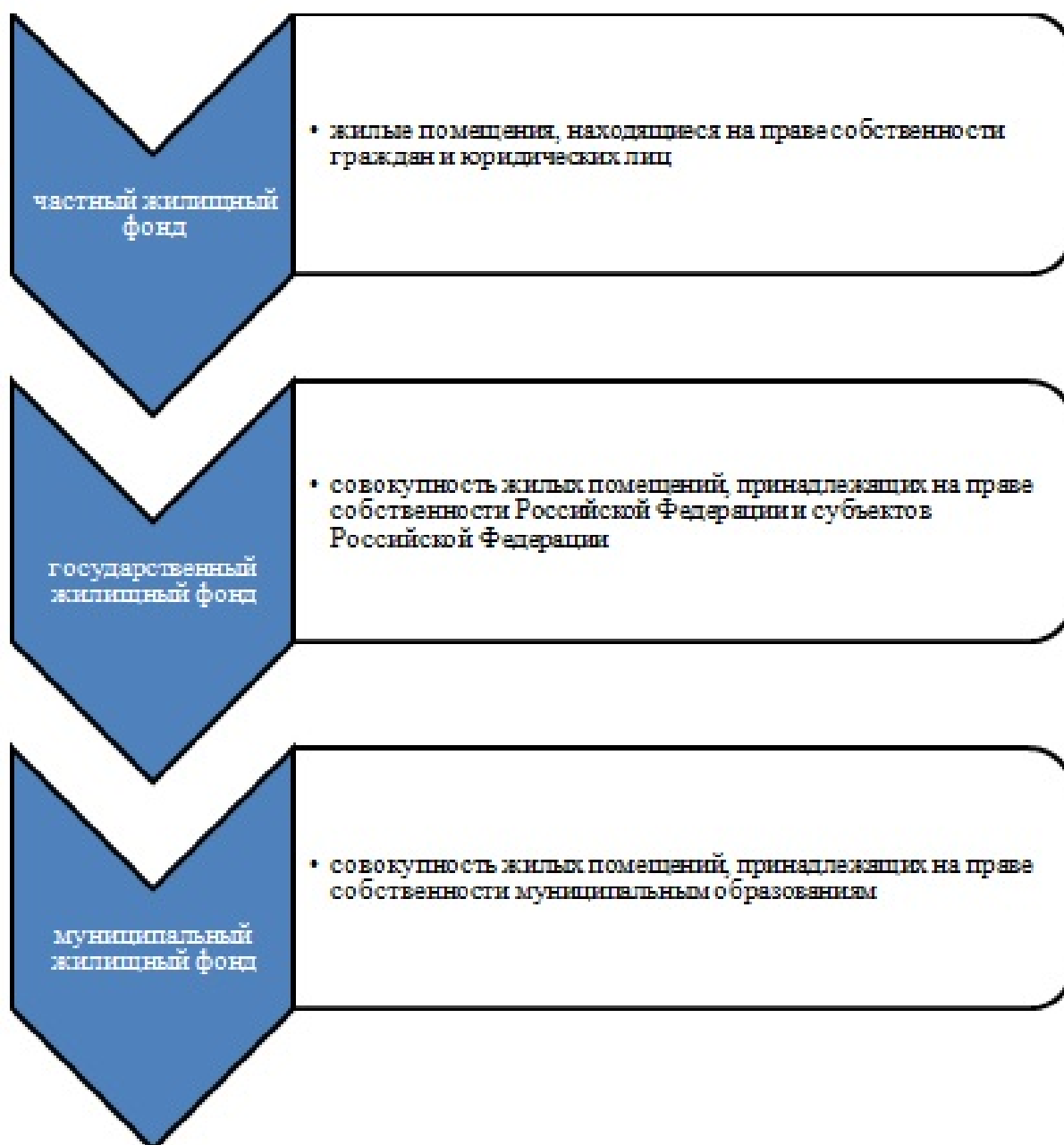


Рисунок 1 – Классификация жилищного фонда по формам собственности





Рисунок 2 – Классификация жилищного фонда по целевому назначению

Наиболее подробно, в рамках темы дипломной работы, остановимся на жилищном фонде социального использования.

Определение данного фонда содержится в ст. 19 ЖК РФ, которая понимает под ним совокупность жилых помещений, которые предоставляются гражданам по договорам социального найма из государственного и муниципального жилищных фондов. А также жилых помещений, предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования из государственного, муниципального и частного жилищных фондов.

Исходя из определения, можно сделать вывод, что в зависимости от того, в чьей собственности находится социальный фонд, он может быть: государственным (федеральным и субъектов РФ) и муниципальным.

«Государственный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации»<sup>1</sup>. Жилые помещения из государственного и муниципального жилищного фонда предоставляются по договорам: социального найма жилого помещения, найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, найма жилого помещения специализированного жилищного фонда. Но, в рамках темы дипломной работы, последний рассмотрен не будет.

В пункте 3 статьи 672 прописано, что условия и порядок заключения договора социального найма жилого помещения устанавливаются нормами жилищного законодательства.

В соответствии с данными нормами, а именно ст. 19, 49 по договору социального найма предоставляются жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда. Жилые помещения из данных фондов, согласно ч. 3.ст. 40 Конституции РФ, предоставляются не всем

---

<sup>1</sup>*Короткова О.И.* Правильное понимание ядра жилищной проблемы - важная составляющая при решении вопросов предоставления жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда // Адвокат. 2016. № 8. С. 48.

гражданам, а только лишь малоимущим и иным указанным в законе гражданам.

К сожалению, Жилищный Кодекс не смог дать четкого определения, кого считать малоимущими. Скорее всего, это произошло потому, что уровень жизни в разных субъектах Российской Федерации существенно различается. Но, тем не менее, ЖК РФ называет два критерия, которыми нужно руководствоваться при решении вопроса о том, кого считать малоимущими.

Таблица 1

Критерии признания семьи малоимущей

№	Критерий
Первый	Граждане, имеющие низкий доход на одного члена семьи (максимальный доход устанавливается органами местной власти)
Второй	Граждане с низким доходом на каждого члена семьи, которые не имеют имущества, подлежащего налогообложению, выше определённой стоимости

Граждане могут быть признаны малоимущими на основании законов субъектов Российской Федерации.

Так же следует сказать, что законом субъекта РФ устанавливается учёт всего имущества, которое принадлежит некоторым членам семьи, которое облагается налогом, находящееся в общей собственности всех членов семьи или некоторых из них.

По договору социального найма жилье предоставляется не только малоимущим, но и другим лицам, которые отмечены в в федеральных законах, законах субъектов РФ, а так же в Указах Президента РФ, в пример можно привести участников Великой Отечественной Войны, военнослужащих, судей и так далее.

Для этих категорий лиц достаточно лишь считаться нуждающимися в жилых помещениях.

При этом если граждане были признаны нуждающимися по основаниям, которые указаны в ст. 51 ЖК РФ, то нормативный акт, предусматривающий вероятность передачи жилья в социальный наем другим категориям граждан, может одновременно установить и другие критерии нуждаемости.

Данные критерии устанавливаются, в большинстве случаев нормами ЖК РФ, но и другие нормативные акты РФ имеют возможность внести и другой порядок предоставления жилых помещений «иным обозначенным в законе категориям граждан».

Таким категориям граждан имеется возможность предоставляться и муниципальное жильё, но лишь только в случае, если орган местного самоуправления наделён такими полномочиями. Данная директива содержится в ч. 4 ст. 49 ЖК РФ.



Рисунок 3 – Структура жилищного фонда социального использования

Предоставление жилого помещения из социального жилищного фонда происходит в соответствии с учетной нормой и нормами предоставления.

Нормы предоставления, согласно ч. 2. ст. 50 ЖК РФ, устанавливаются органами местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

Но так же могут быть предоставлены и иные нормы предоставления.

Жилые помещения, согласно ч. 1 ст. 57 ЖК РФ, предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в данных помещениях, в порядке очередности, исходя из времени принятия таких граждан на учет, за исключением случаев, установленных ч. 2 данной статьи.

Сейчас наиболее упрощенным способом передачи жилого помещения малоимущим гражданам является предоставление такого жилища по договору социального найма.

Для передачи жилого помещения гражданину, государству или муниципалитету необходимо приобрести право публичной собственности на данный объект.

Для лиц, которые не могут себе позволить купить жильё по рыночным ценам, оказывается государственная поддержка в установленном законом объеме.

«Независимо от объема поддержки этот фонд, также как и фонд жилья, предоставляемого по договорам социального найма, создается и может быть использован только в целях социальной защиты граждан Российской Федерации»<sup>1</sup>.

Исходя из вышесказанного, следует сделать вывод, что деление жилых помещений на фонды не случайно. У каждого из них свой специфический правовой режим, то есть «особый порядок правового регулирования,

---

<sup>1</sup>Алексикова О.Е. Проблемы реализации конституционного права на жилище малоимущими и иными льготными категориями граждан в России // Среднерусский вестник общественных наук. 2015. № 1. С. 106.

выражающийся в конкретном сочетании юридических средств и создающий желаемое социальное состояние и конкретную степень благоприятности, либо неблагоприятности для удовлетворения интересов субъектов права»<sup>1</sup>.

## 1.2 Основания предоставления гражданам жилого помещения из жилищного фонда социального использования

Сейчас право на жилище зафиксировано во многих международных актах Организации Объединенных Наций, как необходимый уровень для достойной жизни и становления человека, собственно, что представляет собой необходимость регулирования данного института, и его закрепления на международно-правовой арене<sup>2</sup>.

Начнём с самого понятия «жилое помещение», закрепленного в ст. 15 ЖК РФ, — изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)<sup>3</sup>.

Законодатель в ст.16 Жилищного кодекса РФ выделяет 3 вида жилых помещений (рис. 4):

---

<sup>1</sup>Матузов Н. И., Малько А. В. Правовые режимы: Вопросы теории и практики // Правоведение. 1996. № 1. С. 17.

<sup>2</sup>Попова В.А. К вопросу о понятии жилого помещения и его видах // ООО «Омега сайнс» (Уфа). 2017. С. 126.

<sup>3</sup>Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: монография. М.: Юстицинформ. 2018. С. 8.

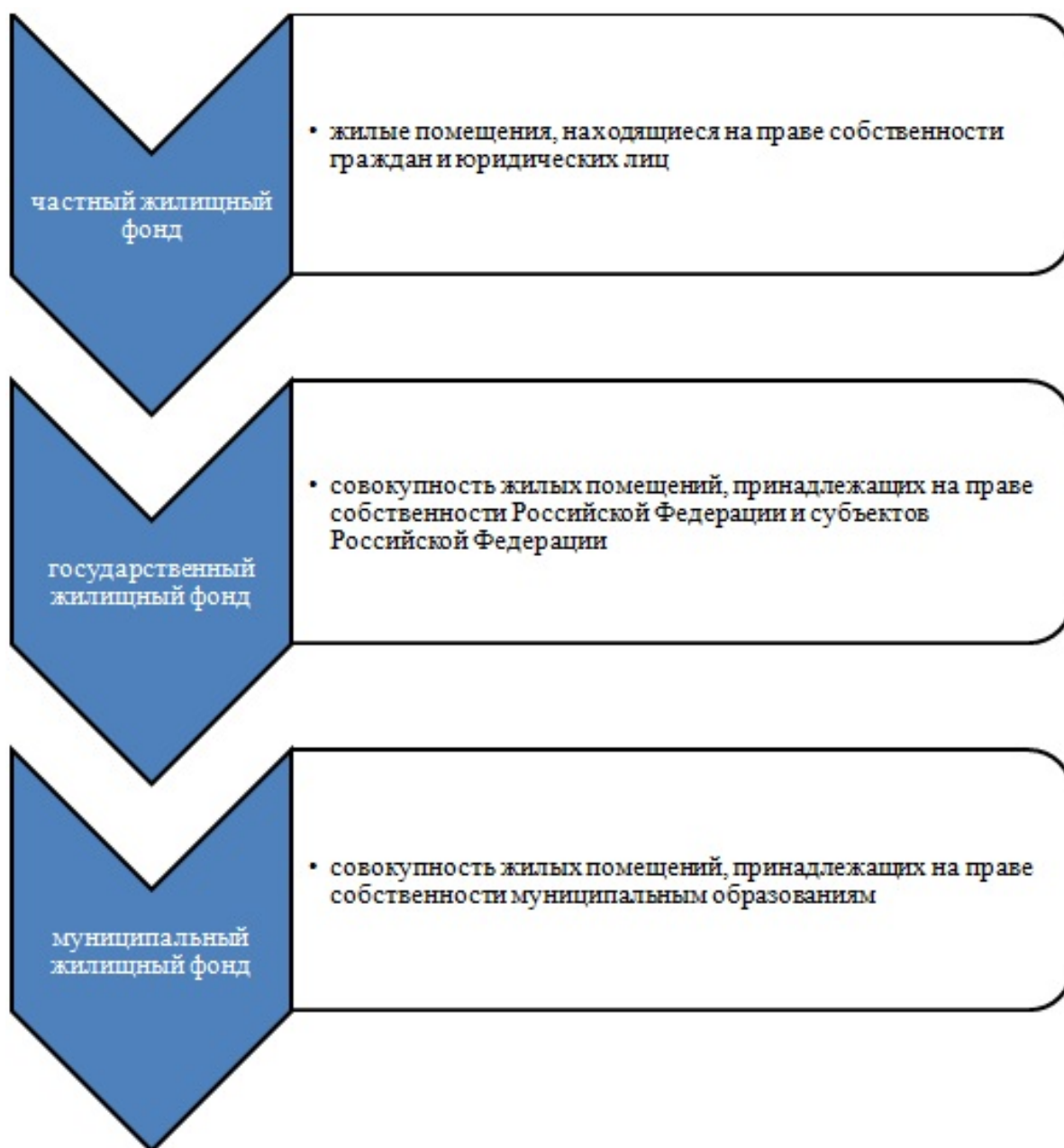


Рисунок 4 – Виды жилых помещений

Требования к жилому помещению находят свое законодательное отражение в Постановлении Правительства РФ от 28 января 2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»<sup>1</sup>. Согласно нему жилые помещения должны располагаться в домах, находящихся в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории и быть

<sup>1</sup>Российская газета. 2006. 10 февраля.

обеспечены инженерными системами, несущие и ограждающие конструкции жилого помещения должны находиться в работоспособном состоянии.

Так же, согласно новой норме ЖК РФ, граждане, проживающие в жилом помещении на законных основаниях, могут заниматься профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельностью.

Но для того чтобы воспользоваться таким правом, указанные лица должны соблюдаться следующие условия:

Таблица 2

Условия для занятия предпринимательской и индивидуальной деятельностью

№	Условия
Во – первых	не должно нарушать прав и законных интересов других граждан
Во – вторых	не должно нарушать требований, которым должно отвечать жилое помещение

Жилищный кодекс РФ выделяет три признака помещения, необходимые и достаточные, по мнению законодателя, для того, чтобы считать его жилым, а именно:

- 1) изолированность,
- 2) недвижимый характер,
- 3) пригодность для постоянного проживания граждан.

Самым важным критерием в данном списке является пригодность, так как одной из обязанностей наймодателя, в соответствии со ст. 676 ГК РФ, считается предоставление жилого помещения только в состоянии пригодности для проживания<sup>1</sup>.

Порядок и условия предоставления, пользования жилыми помещениями устанавливается федеральным законодательством и законодательством субъектов РФ. Жилые помещения могут предоставляться либо из публичных форм собственности, либо из фондов, созданных с участием государства или муниципальных образований.

---

<sup>1</sup>Попова В.А. К вопросу о понятии жилого помещения и его видах // ООО «Омега сайнс» (Уфа). 2017. С. 127.



Жилье предоставляется в порядке очереди и имеет норму по общей площади (норма предоставления общей площади жилых помещений устанавливается субъектами РФ)<sup>1</sup>.

Нормой предоставления, согласно ст.50 ЖК РФ, является минимальный размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

Определение общей площади происходит следующим образом: из нормы предоставления вычитают общую площадь жилых помещений, находящихся в собственности.

Помимо нормы предоставления, есть учетная норма, которая так же ведется органами местного самоуправления.

Для приёма на учёт гражданину необходимо предоставить заявление и необходимые документы в орган учета, либо в многофункциональный центр<sup>2</sup>.

Наймодатель так же вправе прекратить приём заявлений, но только в том случае, если их количество достигло объёма жилых помещений, которые могут быть предоставлены наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

У нанимателя так же есть право:

1. Передать наймодателю имеющуюся у него в собственности квартиру (общая площадь которой меньше нормы предоставления) и претендовать на наём одной общей квартиры по норме;

ЛИБО

2. Сохранить за собой жильё, имевшееся у него в собственности и получить еще одну квартиру, с тем, чтобы общая площадь этих помещений (в

---

<sup>1</sup>*Бородин Е.А.* Проблемы совершенствования правового регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования // Экономика. Право. Общество. № 4. 2015. С. 38.

<sup>2</sup>*Маслей С.Э.* Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования // Вестник Омского университета. Серия: право. 2015. С. 123.

собственности и по социальному найму) не превышала норму предоставления.

Таблица 3

Нормы предоставления и учетная норма площади жилого помещения в некоторых субъектах РФ

Субъект РФ	Учётная норма (м <sup>2</sup> )	Норма предоставления (м <sup>2</sup> )		
		на одиноко проживающего человека	на одного члена семьи из двух и более человек	дополнительно на семью
Свердловская область (г.Екатеринбург) <sup>1</sup>	10	16		
Тюменская область <sup>2</sup>	15	18		
Ханты Мансийский автономный округ <sup>3</sup>	12	33	18	10

На примере Свердловской области рассмотрим, что в каждом муниципальном образовании того или иного субъекта РФ своя норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения.

Таблица 4

Нормы предоставления и учетная норма площади жилого помещения в некоторых муниципальных образованиях Свердловской области

Субъект РФ	Учётная норма (м <sup>2</sup> )	Норма предоставления (м <sup>2</sup> )		
		на одиноко проживающего человека	на одного члена семьи из двух и более человек	дополнительно на семью
Асбестовский городской округ <sup>4</sup>	12	—	14	—
Березовский городской округ <sup>5</sup>	10	33	16	—

<sup>1</sup>Постановление Главы г. Екатеринбурга от 31 августа 2005. № 824.

<sup>2</sup>Решение Тюменской городской Думы от 30 июня 2005. № 225.

<sup>3</sup>Закон ХМАО - Югры от 06 июля 2005. № 57-оз.

<sup>4</sup>Постановление Главы МО «г. Асбест» от 03 октября 2005. № 433-ПГ.

<sup>5</sup>Постановление Администрации Березовского городского округа Свердловской области от 20 января 2014. № 10.

Волчанский городской округ <sup>1</sup>	14	33	По 18 на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек, 42 на семью из двух человек	
Городской Заречный <sup>2</sup> округ	15	33	42 на семью из двух человек, по 18 на каждого члена семьи из трех и более человек	
Городской Первоуральск <sup>3</sup> округ	15	Не более площади однокомнатной квартиры	18	—

Помимо основного порядка, есть иной.

Предоставление жилого помещения в фонде социального использования происходит и случае:

— внеочередного предоставления жилых помещений (ч. 2 ст. 57 ЖК РФ);

— специального, в том числе льготного, порядка предоставления жилых помещений в жилищных фондах Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Российской Федерации иным (кроме малоимущих) определенным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных по установленным ЖК РФ и (или) федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Данным лицам жилые помещения предоставляются в установленном ЖК РФ порядке, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации (ч.3 ст.49 ЖК РФ).

Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются (рис.5):

<sup>1</sup> Постановление Главы Волчанского городского округа от 06 февраля 2009. № 111.

<sup>2</sup> Решение Городской Думы МО «г. Заречный» от 26 августа 2005. № 109-Р.

<sup>3</sup> Постановление Администрации городского округа Первоуральск от 20 декабря 2011. № 3530.



Рисунок 5 – Предоставление жилого помещения из жилищного фонда социального использования вне очереди

На основании сказанного следует, что предоставление жилого помещения из жилищного фонда социального использования является некой гарантией реализации конституционного права на жилище.

Жилое помещение должно отвечать определённым признакам, которые прописаны в ЖК РФ.

Порядок и условия предоставления, пользования жилыми помещениями устанавливается федеральным законодательством и законодательством субъектов РФ. Происходит это на основании заявления и при предъявлении всех необходимых документов. При этом, жилое помещение, находящееся в собственности у нанимателя, если таковое присутствует, должно быть менее нормы предоставления.

## 2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ ДОГОВОРОВ НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ИЗ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### 2.1 Договор социального найма жилого помещения

Конституция РФ провозглашает право каждого человека на жилище, и правда, жильё, является одной из составляющих полноценной жизни каждого человека, ведь очень важно чувствовать себя защищённым от внешнего мира и иметь возможность прийти в свои четыре стены. С развитием экономики, цены на жильё резко возросли, и уже не каждый гражданин может приобрести его за счёт собственных средств. И именно для этих лиц, российское законодательство предусматривает виды найма жилых помещений в различных жилищных фондах.

Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг»<sup>1</sup> поставил главную задачу - улучшение жилищных условий граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

На основании данного указа был разработан и принят Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 217 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» (с изменениями и дополнениями от 3 июля 2016 года)<sup>2</sup> (далее – Федеральный закон № 217)<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup>Собрание законодательства Российской Федерации. 2012. № 19. Ст. 2337

<sup>2</sup>Российская газета. 2014. 23 июля.

<sup>3</sup>*Сосипатрова Н.Е.* Реформирование договорных отношений в жилищном фонде социального использования // Право. 2014. № 6. С. 162.

Идея разграничения найма жилья на коммерческий и социальный, с принятием части 2 Гражданского кодекса РФ, получила законодательное закрепление.

Понятие «договор найма жилого помещения» содержится в главе 35 ГК РФ — возможность заключения договора между нанимателем и собственником жилого помещения по поводу владения и пользования жилым помещением за плату. Данный договор в научной литературе получил название «договор коммерческого найма».

К социальному найму применяются лишь некоторые положения гл. 35 ГК РФ.

В частности:

1. ст. 672 об объекте договора социального найма и правах членов семьи нанимателя,
2. ст. 674 «форма договора»,
3. ст. 675 о сохранении договора найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение,
4. ст. 678 об обязанностях нанимателя,
5. ст. 680 «временные жильцы»,
6. п. 1–3 ст. 685 об отдельных условиях поднайма жилого помещения.

Объект договора социального найма определяется ст. 672 ГК РФ.

Из нее следует, что объектом являются отношения, которые вытекают из заключения договоров по поводу жилых помещений, относящихся к государственному и муниципальному жилищному фонду социального использования<sup>1</sup>.

Само определение договора социального найма содержится в пункте 1 статьи 60 ЖК РФ: «По договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственник государственного либо муниципального жилищных

---

<sup>1</sup>*Остапенко И.А.* О правовой природе договора социального найма жилого помещения // Юридическая наука. 2014. № 1. С. 57.

фондов (уполномоченный орган государственной власти либо орган местного самоуправления) или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) – жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных настоящим Кодексом».

Жилые помещения по договору социального найма, как было сказано в первой главе данной дипломной работы, предоставляются гражданам, принятым на учет в качестве нуждающихся в порядке очереди. Исключения составляют внеочередники – отдельные категории граждан, для которых федеральное законодательство предусматривает внеочередное предоставление жилого помещения по договору социального найма<sup>1</sup>.

В частности, вне очереди жилые помещения предоставляются:

- лицам, жилые помещения которых признаны непригодными для проживания. То есть, ремонту и реконструкции не подлежат.

Для данного случая могут быть два варианта развития социальных связей:

Во – первых, констатация факта непригодности жилого помещения для проживания. Например, если выявлено вредное воздействие факторов среды обитания, представляющих особую опасность для жизни и здоровья людей. Точно так же следует обеспечивать жилыми помещениями граждан, жилище которых в результате стихийного бедствия разрешено и так далее.

Во – вторых, жилое помещение признано непригодным для проживания, но установлено, что в результате проведения ремонта или реконструкции можно привести его в соответствие с установленными требованиями. В данном случае предоставление жилого помещения вне очереди не производится.

---

<sup>1</sup>Максименко А.В., Озеров И.Н. Предоставление социального жилья в условиях постиндустриального общества // Вестник Белгородского юр.инст. МВД России. 2014. С. 110.

Признание жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания, а так же многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу осуществляется межведомственной комиссией.

Следующими лицами, которым предоставляется жилое помещение вне очереди, являются граждане, страдающие тяжёлыми формами хронических заболеваний. Совместное проживание с ними в одной квартире невозможно, и не имеющих иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности.

Жилое помещение по договору социального найма должно предоставляться гражданам по месту их жительства. Общая площадь такого помещения должна определяться исходя из нормы предоставления на одного человека. Так же жилое помещение может быть предоставлено общей площадью выше нормы предоставления, но не более чем в два раза<sup>1</sup>.

Права и обязанности нанимателя прописаны в ст. 67 ЖК РФ.

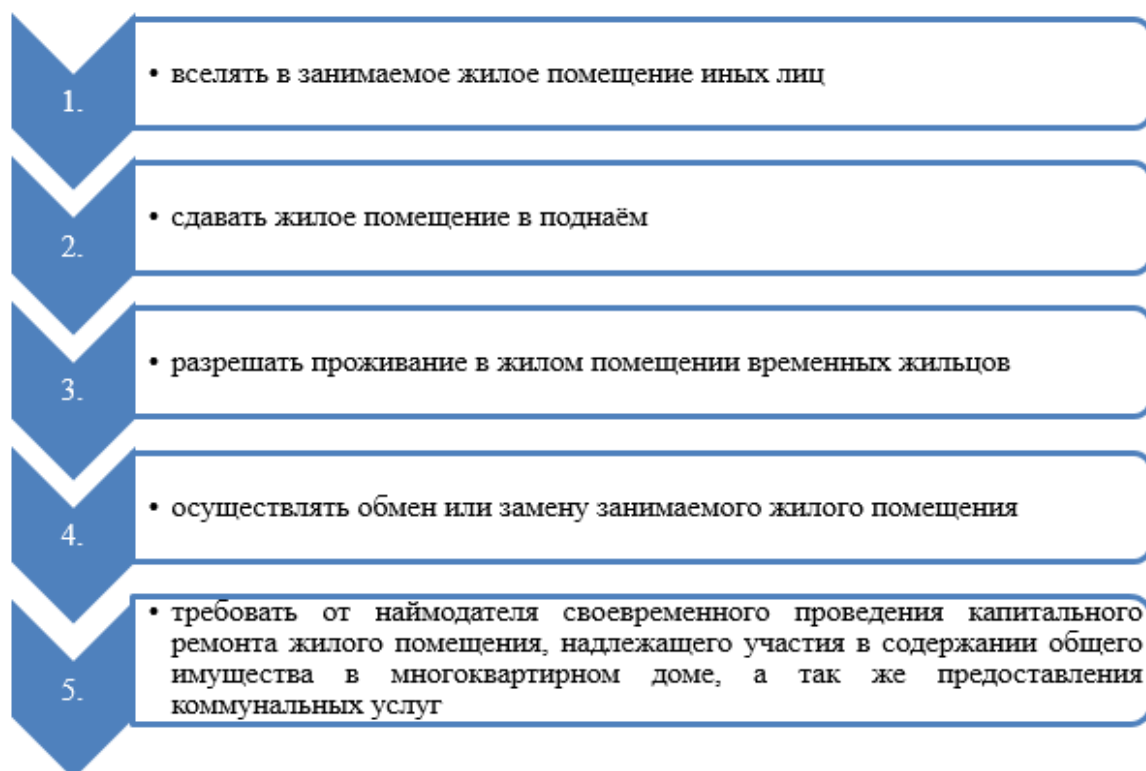


Рисунок 6 – Права нанимателя

<sup>1</sup>Максименко А.В., Озеров И.Н. Предоставление социального жилья в условиях постиндустриального общества // Вестник Белгородского юр.инст. МВД России. 2014. С. 111.



Помимо данных прав могут быть установлены и иные права, предусмотренные ЖК РФ, другими федеральными законами и договором социального найма.

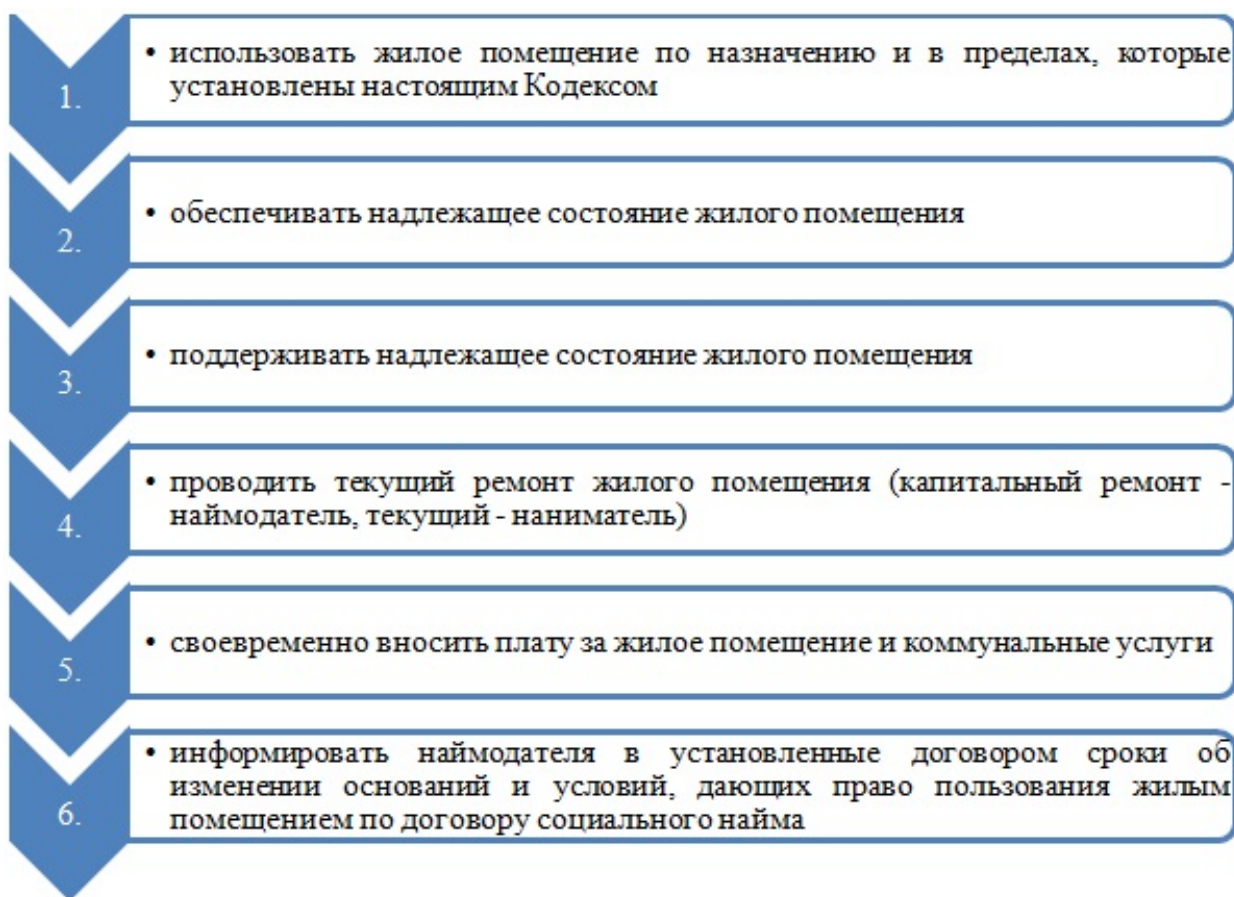


Рисунок 7 – Обязанности нанимателя

Так же наниматель может нести и иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, другими федеральными законами и договором социального найма.

Особую актуальность приобретает вопрос о проведении ремонта жилого помещения, так как договор социального найма заключается без установления срока его действия<sup>1</sup>.

На нанимателя возлагается обеспечение сохранности жилого помещения, поддержание его надлежащего состояния, а так же осуществление текущего ремонта (побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплётов с

<sup>1</sup>Чаусская О.А. Ремонт жилого помещения: права и обязанности сторон по договору социального найма // Вестник Саратовской гос.юр.ак. 2017. С. 124.

внутренней стороны, радиаторов, а так же замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования.

Необходимо так же иметь в виду, что жилое помещение должно быть передано нанимателю в состоянии, пригодном для проживания.

Статьи 53, 55 ЖК РФ устанавливают право каждого гражданина состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях<sup>1</sup>.

Если рассматривать вопросы правового регулирования, то для договора коммерческого найма законодатель установил приоритет гражданского законодательства. Для договоров социального найма – жилищного законодательства.

Рассмотрим ряд существенных особенностей договора социального найма.

Во – первых, договор социального найма имеет цель – удовлетворить жилищные потребности граждан. Именно в этом и заключается административный метод правового регулирования данного договора.

Во – вторых, ему не свойственен принцип свободы договора. Наймодатель и наниматель не могут определять размер жилого помещения, срок договора, возможность вселения граждан, постоянно проживающих с нанимателем (за исключением несовершеннолетних детей).

Жилое помещение по договору социального найма можно получить лишь в пределах нормы, согласно пункту 1 статьи 50 ЖК РФ.

В – третьих, данный договор имеет особый субъективный состав.

Наймодателями, в основном, являются дирекции единого заказчика (однако, такое право имеют так же иные юридические лица). Нанимателем же может быть только гражданин<sup>2</sup>.

Исходя из своих существенных признаков договор социального найма, в большей степени тяготеет к одной из разновидностей административного договора:

---

<sup>1</sup>*Остапенко И.А.* О правовой природе договора социального найма жилого помещения // Юридическая наука. 2014. № 1. С. 57.

<sup>2</sup>Там же. С. 58.

1. Одной из сторон договора является орган государственной власти – орган исполнительной власти субъекта РФ, полномочия которого базируются в сфере удовлетворения гражданами потребности в жилье.

2. Условия договора, его форма и структура определяются не самими сторонами, содержащим необходимые условия и элементы указанного договора.

3. Целью договора социального найма является удовлетворение общественного и государственного интереса. А административного - достижение общественно значимых результатов (организационное содержание).

4. Первостепенные полномочия органов исполнительной власти по отношению к своему контрагенту осуществление обязательного контроля над его реализацией со стороны органов управления.

5. Договор социального найма жилого помещения, помимо своей специфики в содержании, в процессе заключения и исполнения, содержит много элементов из гражданско-правовых договоров, а именно договора коммерческого найма.

6. Ограничен принцип свободы договора.

7. Особый порядок, предшествующий заключению договора, который не свойственен договорам гражданско-правового характера<sup>1</sup>.

Можно сделать вывод, что договоры социального найма жилого помещения, которые заключаются между органами исполнительной власти и нанимателями жилого помещения, можно отнести к одному из видов административных договоров по ряду вышеуказанных признаков, присущих второму.

2.2 Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

---

<sup>1</sup>*Остапенко И.А.* О правовой природе договора социального найма жилого помещения // Юридическая наука. 2014. № 1. С. 59.

Перед тем, как были внесены изменения в ФЗ № 217, фонд социального использования регулировался разделом третьим Жилищного кодекса РФ, оформление происходило только по договору социального найма. На сегодняшний день ФЗ № 217 дополнил Жилищный кодекс РФ двумя разделами (III.1 и III.2) и ввёл еще один вид договора – договор найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

В дипломной работе данный договор будет рассмотрен как договор некоммерческого найма.

Перед тем как перейти к анализу договора, разберемся с понятием «наёмный дом» и его типами.

Само понятие закреплено в ст. 91.16 ЖК РФ. Согласно данному положению наёмным домом признается здание, которое на праве собственности принадлежит одному лицу, и предоставляются гражданам во владение и пользование<sup>1</sup>.

То есть характерными признаками являются: все права собственности на всё жилые помещения, находящиеся в доме принадлежать только одному лицу; 50% всех жилых помещений, находящихся в доме должны предоставляться только по договору некоммерческого найма; весь наёмный дом может быть отчужден только в пользу одного лица при продолжении указанной деятельности.

Наёмные дома бывают двух типов: социальные и коммерческие.

Социальные наёмные дома – это дома, предоставляемые в наём муниципального или государственного жилищного фонда.

Коммерческие наёмные дома – жилые помещения, принадлежащие физическому или юридическому лицу на праве собственности.

Такой вид соглашения имеет достаточно преимуществ:

1. Нет очередности, то есть в любой момент может быть заключен.

---

<sup>1</sup>Горбунова Е. О. Наёмные дома социального использования: понятие, признаки // Вестник научных конференций. 2017. С. 60.

2. Одной из сторон, помимо гражданина, может быть и иностранный гражданин.

3. Срок может быть как четким, так и подлежащим пролонгации.

4. Может заключаться не на длительный срок.

5. Нет установленной формы прав и обязанностей.

6. Нет лимитов на предоставляемую площадь.

Следует сказать, что институт наёмных домов находится на стадии становления.

Теперь перейдём к анализу самого договора.

Договор некоммерческого найма жилого помещения может заключаться для проживания в жилых помещениях лишь в доме, получившем название «наёмный дом социального использования». Данная категория является новой для российского законодательства. Наёмные дома могут находиться в государственной или муниципальной собственности.

Целью данного договора является недопущение одновременного отношения такого дома к публичной и частной собственности.

Так же ещё одним актуальным вопросом будет являться отношения двух и более наследников по поводу собственности на наёмный дом. Кто будет иметь преимущественное право в данном случае.

В начале, суть данного договора была в том, что все жилые помещения данного дома будут предоставляться гражданам по договору некоммерческого найма. Но крупные инвесторы пролоббировали свой интерес. Это привело к включению в Федеральный закон № 217 положения, в котором доля жилых помещений не может быть менее 50%. Что касается другой части, она может сдаваться по договору коммерческого найма<sup>1</sup>.

Нанимателем по договору найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования может быть гражданин Российской

---

<sup>1</sup>*Сосипатрова Н.Е.* Реформирование договорных отношений в жилищном фонде социального использования // Право. 2014. № 6. С. 163.

Федерации, нуждающийся в предоставлении жилого помещения при соблюдении следующих условий (рис.8):

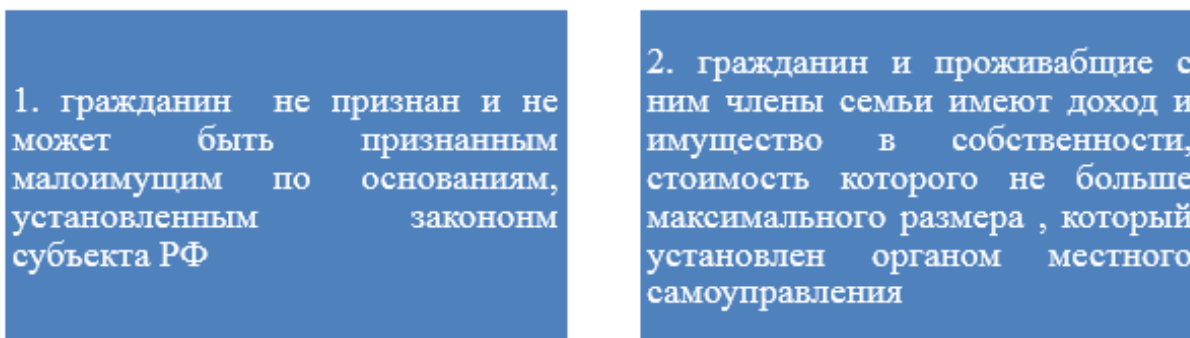


Рисунок 8 – Условия предоставления жилого помещения по договору найма жилого помещения из жилищного фонда социального использования<sup>1</sup>

Размер, о котором идёт речь в условии 2 рисунка 8, устанавливается законом субъекта РФ и не может превышать уровень, позволяющий такому гражданину и членам его семьи приобрести жилое помещение в собственность на территории соответствующего муниципального образования.

Как было сказано выше, дома по договору некоммерческого найма могут предоставляться гражданам РФ, но это лишь в случае, если иное не предусмотрено международными договорами РФ.

Для заключения договора некоммерческого найма предусмотрена система учета. Данный учет ведут органы местного самоуправления в порядке, установленном нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта РФ.

Помимо постановки на учет, граждане должны предоставить заявление о предоставлении жилого помещения одному из наймодателей таких жилых помещений, в том числе в строящемся наёмном доме социального использования на территории муниципалитета.

---

<sup>1</sup>Маслей С.Э. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Вестник Омского университета. Серия: право. 2015. С. 123.

Так же как в договоре социального найма наймодатель имеет право прекратить приём заявлений по тем же основаниям.

Размер площади жилого помещения на одного члена семьи – не менее нормы предоставления. Бывают случаи, когда гражданин в заявлении подтверждает, что согласен занять помещение меньше нормы. В данном случае, согласно ч. 3 ст. 91.15 ЖК РФ, ему может быть предоставлено жилое помещение в расчёте на одного человека менее нормы предоставления, но не менее учётной нормы.

Так же жилое помещение может быть предоставлено выше нормы предоставления (но не более чем в 2 раза), если оно представляет собой однокомнатную квартиру, либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжёлых форм хронических заболеваний<sup>1</sup>.

Перечень таких заболеваний прописан в постановлении Правительства РФ от 16 мая 2006 г. № 378 «Об утверждении перечня тяжёлых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире»<sup>2</sup>.

В случае заселения, разнополых граждан, кроме супругов, жилое помещение предоставляется только с их согласия.

Срок данного договора от 1 до 10 лет по выбору нанимателя. По истечении указанного в договоре срока он может быть заключён на новый срок, но не более одного года, если наниматель удовлетворяет требования, предъявляемые к нему при предоставлении жилого помещения.

Так же в случае несоответствия требованиям при предъявлении жилого помещения, наниматель имеет право по истечении срока продлить его. Но это происходит лишь при отсутствии других граждан, имеющих право на предоставление помещения в наёмном доме социального использования.

Плата по договору некоммерческого найма включает в себя возмещение расходов на строительство, реконструкцию, приобретение

---

<sup>1</sup>*Сосипатрова Н.Е.* Реформирование договорных отношений в жилищном фонде социального использования // Право. 2014. № 6. С. 164.

<sup>2</sup>Российская газета. 2006. 21 июня.

наёмного дома, расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом жилого помещения, капитальным ремонтом дома, и иные расходы.

Если проводить соотношения договоров, рассматриваемых в данной дипломной работе, то цена за жилое помещение не может определяться по соглашению сторон. Но в договоре некоммерческого найма немного иная система, так как в расходы входит строительство, реконструкция или приобретение наёмного дома социального использования.

Из этого следует сделать вывод, что плата по договору некоммерческого найма будет выше. Размер платы зависит от месторасположения наёмных домов, потребительских свойств, уровня благоустройства, размеров жилых помещений.

Что касается прав, то по договору некоммерческого найма происходят некоторые ограничения. Наниматель не может сдавать жилое помещение или его часть, приватизировать (если наёмный дом находится в государственной или муниципальной собственности), обменивать. Так же он не имеет права требовать замены занимаемого жилого помещения.

Но есть и сходства данных договоров, наниматель имеет право вселять иных лиц в занимаемое помещение, разрешать проживание временным жильцам, сохраняет права и обязанности по договору в случае временного отсутствия и ряд других прав<sup>1</sup>.

К основаниям расторжения договора по инициативе наймодателя, присущим только для договора некоммерческого найма, относятся (рис. 9):

---

<sup>1</sup>*Сосипатрова Н.Е.* Реформирование договорных отношений в жилищном фонде социального использования // Право. 2014. № 6. С. 165.



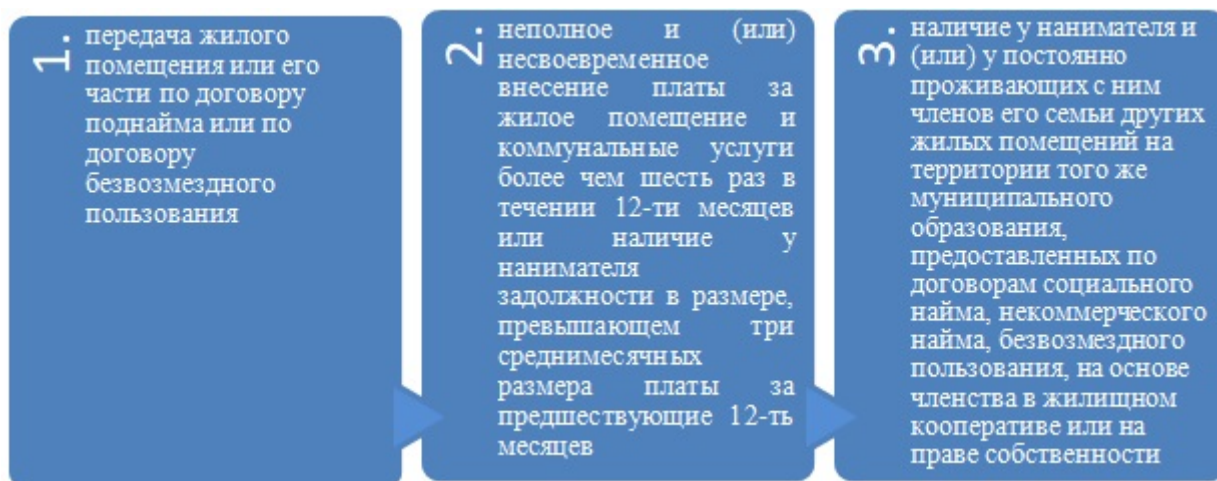


Рисунок 9 – Основания расторжения договора по инициативе наймодателя

Данный договор прекращается со смертью одиноко проживающего нанимателя. А так же с утратой (разрушением) жилого помещения<sup>1</sup>.

Следует сказать, что договор некоммерческого найма имеет свойства договоров социального и коммерческого найма, занимая промежуточное положение между ними.

Таким образом, можно сделать вывод, что договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования является новым видом жилищного договора. Это связано в первую очередь с отсутствием заинтересованности самого государства в заказе и эксплуатации наемных домов социального использования<sup>2</sup>. Хочется надеяться, что идея наёмных домов жилищного фонда социального использования найдёт своё скорейшее воплощение и сыграет определённую роль в обеспечении граждан доступным и комфортным жильём<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>Цыбуленко З.И. Особенности договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования // Вестник Саратовской госуд.ют.академии. № 1. 2016. С. 82.

<sup>2</sup>Егунов В.А. Проблемы правового регулирования найма жилых помещений жилищного фонда социального использования // Юриспруденция. 2015. С. 87.

<sup>3</sup>Сосипатрова Н.Е. Реформирование договорных отношений в жилищном фонде социального использования // Право. 2014. № 6. С. 166.

Таблица 5

Сравнительная таблица договора социального найма и договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования<sup>1</sup>

	Договор найма жилого помещения фонда социального использования	Договор социального найма
Наймодатель	Российская Федерация Субъект Российской Федерации Муниципальное образование Частное лицо	Российская Федерация Субъект Российской Федерации Муниципальное образование
Наниматель	Граждане РФ, не являющиеся малоимущими и признанные в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий	Граждане РФ, являющиеся малоимущими и признанные в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий
Объект	Жилое помещение, входящее в состав государственного, муниципального или частного жилищного фонда	Жилое помещение, входящее в состав государственного или муниципального жилищного фонда
Срок	Срочный от 1 (одного) года до 10 (десяти) лет	Бессрочный
Цена	Плата за наем + плата за коммунальные услуги	Плата за наем устанавливается с учетом льгот отдельным категориям граждан + расходы на текущий ремонт + плата за коммунальные услуги
Размер предоставления жилого помещения	По норме предоставления	По норме предоставления
Приватизация	Не предусматривается	Допускается

<sup>1</sup>Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: монография. М.: Юстицинформ. 2018. С. 158.

## АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Настоящий анализ подготовлен на основе обзора и обобщения практики рассмотрения дел по вопросам, связанным с предоставлением жилого помещения жилищного фонда социального использования на основании заключения договора социального найма, либо договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Первой и, наверно, самой актуальной из проблем является выселение из ветхого и аварийного жилья<sup>1</sup>.

Данная ситуация рассматривается в достаточно многих делах «но судебная практика никак не может окончательно определиться в применении и толковании положений жилищного законодательства, касающихся выселения из ветхого и аварийного жилья, придерживаясь кардинально противоположных подходов в решении дилеммы, какой площади жилье должно быть в таком случае предоставлено»<sup>2</sup>.

Порядок переселения граждан из аварийного жилищного фонда регламентирован статьями 86 - 89 ЖК РФ<sup>3</sup>.

Рассматривая судебную практику региональных судов по делам о предоставлении гражданам в связи со сносом дома другого жилого помещения, суды, чаще всего, руководствуются пунктом 37 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 02 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup>*Болгова В.В., Новопавловская Е.Е.* Выселение из жилых помещений и проблемы обеспечения социальной и демографической безопасности в России // Вестник Волжского университета имени В.Н. Татищева. Тольятти. № 4. 2016. Том 1. Юридические науки. С. 49.

<sup>2</sup>*Болгова В.В., Жеребцова Е.Е.* Формы и средства обеспечения жилищных прав граждан в решениях Конституционного суда Российской Федерации // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. Тамбов: Грамота. 2014. № 5 (43). Часть II.

<sup>3</sup>*Милова И.Е., Милова Е.А.* К вопросу о выселении из ветхого и аварийного жилья. Вестник Волжского университета имени В.Н. Татищева № 1. том 2. 2017. С. 105.

<sup>4</sup>Российская газета. 2009. 08 июля.

Смысл заключается в том, что при выселении граждан по основаниям, перечисленным в статьях 86 - 88 ЖК РФ, предоставляемое им по договору социального найма другое жилое помещение должно отвечать требованиям статьи 89 ЖК РФ.

В качестве иллюстрации приведем решение Центрального районного суда города Омска № 2-1536/2018 от 15 мая 2018 года<sup>1</sup>, которым удовлетворены иски Васильевой С.М. и Васильева А.М.. Администрация г.Омска обязана предоставить вне очереди благоустроенное жилое помещение общей площадью не менее 36,5 кв.м., в связи со сносом аварийного дома.

Определение срока, а также срока отселения физических и юридических лиц, относится к компетенции органа местного самоуправления. Данный срок, согласно ч. 10 ст. 32 ЖК РФ, должен быть разумным.

Как следует из п. 2 ч. 2 ст. 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ (в ред. от 24.04.2018) «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»<sup>2</sup> в первоочередном порядке подлежат переселению граждане из многоквартирных домов при наличии угрозы их обрушения.

Примером данной ситуации будет решение Ленинского районного суда г.Нижний Новгород № 2а-1458/18 от 25 апреля 2018 года<sup>3</sup>, которым удовлетворены иски прокурора Ленинского городского округа. Так же признаны незаконными действия администрации г.Н. Новгорода в части установления срока сноса и отселения жильцов до 30.12.2029 года и установлен срок до 01.07.2021 года.

---

<sup>1</sup>Решение Центрального районного суда города Омска № 2-1536/2018 от 15 мая 2018 года // URL:<https://rospravosudie.com/court-centralnyj-rajonnyj-sud-g-omska-omskaaya-oblast-s/act-581887786/> // дата обращения 18.05.2018.

<sup>2</sup>Российская газета. 2007. 27 июля.

<sup>3</sup>Решение Ленинского районного суда г. Н. Новгород № 2а-1458/18 от 25 апреля 2018 года // URL:<https://rospravosudie.com/court-leninskij-rajonnyj-sud-g-nizhnij-novgorod-nizhegorodskaya-oblast-s/act-581473242/> // дата обращения 18.05.2018.

Аналогичный подход показан в решении Ленинского районного суда г. Н. Новгород № 2а-1455/18 от 25 апреля 2018 года<sup>1</sup>, которым удовлетворены исковые требования прокурора Ленинского района г.Новгорода. Признаны незаконными действия Администрация г.Н.Новгорода в части установления срока сноса и отселения жильцов дома до 30.12.2025 года и установлен срок до 01.07.2021 года.

Но, тем не менее, данные положения представляют собой общее правило, из которого имеется исключение, содержащееся в п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ. «Оно касается возможности внеочередного получения жилья по договорам социального найма для тех граждан, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат»<sup>2</sup>.

Ссылаясь на данную статью, можно сделать вывод, что у органов местного самоуправления возникает при конкретных обстоятельствах обязанность предоставить гражданам жилое помещение по договору социального найма вне очереди.

Но, тем не менее, положения ч. 2 ст. 57 ЖК РФ не ставят право на внеочередное предоставление жилья в зависимость от наличия или отсутствия иных лиц, имеющих право на получение жилой площади вне очереди, от обеспечения жильем других очередников, от времени постановки на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, от включения в список граждан, имеющих право на получение жилого помещения вне очереди, от времени включения в список очередников.

В качестве примера подобной правовой позиции приведем решение Новгородского районного суда Новгородской области № 2-1976/2018 от 24

---

<sup>1</sup>Решение Ленинского районного суда г.Н. Новгород № 2а-1455/18 от 25 апреля 2018 года // URL:<https://rospravosudie.com/court-leninskij-rajonnyj-sud-g-nizhnij-novgorod-nizhegorodskaya-oblast-s/act-581473233/> // дата обращения 18.05.2018.

<sup>2</sup>Милова И.Е., Милова Е.А. К вопросу о выселении из ветхого и аварийного жилья. Вестник Волжского университета имени В.Н. Татищева № 1. Том 2. 2017. С. 107.

апреля 2018 года<sup>1</sup>, которым удовлетворено исковое заявление Федоровой О.В. Администрацию Великого Новгорода обязали предоставить во внеочередном порядке по договору социального найма благоустроенное отвечающее установленным требованиям жилое помещение на территории Великого Новгорода, равнозначное по общей площади ранее занимаемому жилому помещению (не менее 47,7 кв. м).

Отдельным категориям граждан может предоставляться дополнительная жилая площадь сверх нормы предоставления (в виде комнаты или 10 м<sup>2</sup>).

Размер данной доп.площади может быть увеличен. В их число входят граждане, страдающие тяжёлыми формами некоторых хронических заболеваний, а также граждане, которым эта площадь необходима по условиям и характеру выполняемой работы.

Одной из категорий лиц, которым предоставляется дополнительная жилая площадь, являются инвалиды. Им предоставляется жилое помещение по договору социального найма общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека (но не более чем в два раза).

Рассмотрим решение Биробиджанского районного суда № 2-787/2018 от 09 апреля 2018 года<sup>2</sup>, которым удовлетворены требования Саакян Н.Р. в интересах несовершеннолетней дочери. Мэрию города Биробиджан обязали предоставить по договору социального найма благоустроенное жилое помещение, отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям, в виде отдельной квартиры по установленным нормам, действующим на момент предоставления жилого помещения, с учётом

---

<sup>1</sup>Решение Новгородского районного суда Новгородской области № 2-1976/2018 от 24 апреля 2018 года // URL:<https://rospravosudie.com/court-novgorodskij-rajonnyj-sud-novgorodskaya-oblast-s/act-581540956/> // дата обращения 18.05.2018.

<sup>2</sup>Решение Биробиджанского районного суда Еврейской автономной области № 2-787/2018 от 09 апреля 2018 года // URL:<https://rospravosudie.com/court-birobidzhanskij-rajonnyj-sud-evrejskoj-avtonomnoj-oblasti-evrejskaya-avtonomnaya-oblast-s/act-581243769/> // дата обращения 18.05.2018.

проживания с ней взрослого члена ее семьи Саакян Н. Р. и ее права на дополнительную жилую площадь.

Еще одним основанием внеочередного предоставления жилого помещения по договору социального найма является тяжелая форма хронического заболевания, которым страдает гражданин.

Примером данной ситуации будет решение Стрежевского городского суда 2-248/2018 от 27 апреля 2018 года<sup>1</sup>, которым удовлетворены иски требования Лафы Н.А. в интересах несовершеннолетнего Л. И обязали Администрацию городского округа Стрежевой предоставить во внеочередном порядке благоустроенное жилое помещение по договору социального найма, отвечающее санитарным и техническим правилам и нормам. Общая площадь данного помещения должна быть не менее 40 кв.м., а так же с учетом права на дополнительную жилую площадь в соответствии с нормами предоставления, установленными решением Думы городского округа Стрежевой от 04 мая 2011 № 75 «Об установлении учетной нормы площади жилого помещения и нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма».

Так же можно рассмотреть решение Кировского районо суда г.Саратова дела № 2-2275/2018~М-1860/2018 от 18 апреля 2018 года<sup>2</sup>, которым в полном объеме удовлетворены иски требования Сычёвой А.А., действующей в интересах Аверьянова Д.Н. к министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области и обязали предоставить жилое помещение общей площадью не менее 44 кв.м

Бывают случаи, когда муниципальное учреждение отказывает в принятии заявления о признании малоимущими, принятыми на учет в

---

<sup>1</sup>Решение по делу Стрежевского городского суда Томской области № 2-248/2018 от 27 апреля 2018 года // URL:<https://rospravosudie.com/court-strezhevskoj-gorodskoj-sud-tomskaya-oblast-s/act-581396906/> // дата обращения 12.05.2018.

<sup>2</sup>Решение Кировского районного суда г. Саратова (Саратовская область) № 2-2275/2018 ~ М-1860/2018 от 18 апреля 2018 года // URL:<https://rospravosudie.com/court-kirovskij-rajonnyj-sud-g-saratova-saratovskaya-oblast-s/act-581484135/> // дата обращения 18.05.2018.

качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма.

Из материалов дела № 2-1846/18 от 25 апреля 2018 года<sup>1</sup>, суд приходит к решению: возложить на администрацию Октябрьского района г. Ростова-на-Дону обязанность признать семью Бурдюговой В. Д. составом 2 человека: она, сын Бурдюгов Н. А., малоимущими, нуждающимися в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, и включить в список граждан имеющих право на предоставление жилого помещения по договору социального найма вне очереди.

Рассмотрим решение Альшеевского районного суда Республики Башкортостан № 2а-319/2018 от 28 апреля 2018 года<sup>2</sup>, которым было отказано в удовлетворении искового заявления гражданина Шаймарданова Э.Н. Суд аргументировал это тем, что площадь жилого помещения приходящегося на каждого члена семьи гр. Шаймарданова Э.Н. больше учетной нормы.

Касаясь проблемы утраты права пользования жилым помещением по договору социального найма, рассмотрим решение Елизовского районного суда Камчатского края № 2-604/18 от 26 апреля 2018 года<sup>3</sup>, которым удовлетворён иск администрации Паратунского сельского поселения. Грищенко П. А. признать утратившим право пользования жилым помещением.

Таким образом, проведённый анализ правоприменительной практики выявил, что задача обеспечения граждан жилым помещением не утрачивает своей актуальности, а проблемы института предоставления жилья требуют

---

<sup>1</sup>Решение Октябрьского районного суда г.Ростова-на-Дону № 2-1846/18 от 25 апреля 2018 года // URL:<https://rospravosudie.com/court-oktyabrskij-rajonnyj-sud-g-rostova-na-donu-rostovskaya-oblast-s/act-581483214/> // дата обращения 18.05.2018.

<sup>2</sup>Решение Альшеевского районного суда Республики Башкортостан № 2а-319/2018 от 28 апреля 2018 года // URL:<https://rospravosudie.com/court-alsheevskij-rajonnyj-sud-respublika-bashkortostan-s/act-581351293/> // дата обращения 18.05.2018.

<sup>3</sup>Решение Елизовского районного суда Камчатского края № 2-604/18 от 26 апреля 2018 года // URL:<https://rospravosudie.com/court-elizovskij-rajonnyj-sud-kamchatskij-kraj-s/act-581854994/> // дата обращения 18.05.18.



внимания и понимания. «Их разрешение имеет практическое значение, тем более что неоднозначное и противоречивое толкование положений ЖК РФ в правоприменительной практике может привести к нарушению жилищных прав лиц, нуждающихся в жилых помещениях»<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>Бузаев С.В. Некоторые аспекты определения нуждаемости в жилых помещениях // Судья. 2017. № 11. С. 43.

## МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема: Жилищный фонд социального использования.

Занятие разработано для образовательного учреждения среднего профессионального образования, по специальности юриспруденция.

Дисциплина: Жилищное право.

Курс: Основы жилищного права.

Раздел курса: Предоставление жилых помещений жилищного фонда социального использования.

Форма занятия: лекция.

Методы: словесные, объяснительно-иллюстративные.

Средства обучения: презентация, таблицы, схемы.

Цель занятия: Освоение базовых знаний в области жилищного права.

В результате изучения темы студент должен знать, что представляет собой жилищный фонд, жилищный фонд социального использования, изучить правовое регулирование отдельных договоров найма жилых помещений из жилищного фонда социального использования, уметь самостоятельно анализировать нормы права, регулирующие тему лекции, а так же научиться эффективно их применять.

Задачи занятия:

1. Обучающая. Обеспечение формирования знаний в области жилищного права.

2. Развивающая. Развитие способности анализировать, выделять главное и обобщать материал.

3. Воспитывающая. Формирование правосознания, правовой культуры студентов и интерес к дисциплине.

4. План занятия (80 мин.).

1. Организационная часть (10 мин.).

1.1. Цель (2 мин.).

1.2. Озвучивание актуальности рассматриваемого материала (8 мин.).

## 2. Основное содержание занятия (60 мин.)

2.1. Понятие и структура жилищного фонда социального использования (20 мин.).

2.2. Основания предоставления гражданам жилого помещения из жилищного фонда социального использования (40 мин.).

3. Подведение итогов (10 мин.).

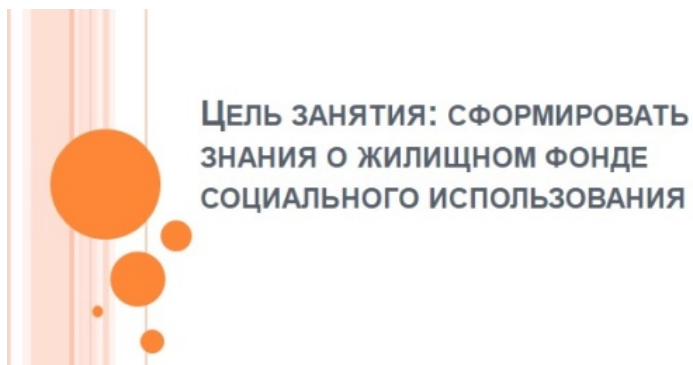
3.1. Вопросы для закрепления материала всего занятия (8 мин.).

3.2. Общий вывод (2 мин.).

Ход занятия:

1. Организационная часть (10 мин.).

1.1. Цель: сформировать знания о жилищном фонде социального использования.



1.2. Озвучивание актуальности рассматриваемого материала.

Актуальность темы состоит в том, что в полной мере право на жильё не может быть реализовано. Это происходит потому, что в каждом субъекте Российской Федерации есть общая проблема дефицита жилья. Данная проблема заключается в отсутствии достаточного по площади жилищного фонда и недостаточном количестве средств в бюджете муниципального образования, необходимых для приобретения или строительства жилья в более сжатые сроки.

Актуальность темы состоит в том, что в полной мере право на жильё не может быть реализовано, так как в каждом субъекте Российской Федерации есть общая проблема дефицита жилья. Это заключается в отсутствии достаточного по площади жилищного фонда и недостаточном количестве средств в бюджете муниципального образования, необходимых для приобретения или строительства жилья в более сжатые сроки.

Из этого следует, что на практике механизм жилищно-правового регулирования наемных домов еще не апробирован, так как строительство и введение в использование таких домов не получило пока должного распространения. А ведь именно от полноты практической реализации данных новелл зависит эффективность жилищной реформы по обеспечению всякого человека жилым помещением.

## 2. Основное содержание занятия (60 мин.)

### 2.1. Понятие и структура жилищного фонда социального использования.

#### ПОНЯТИЕ И СТРУКТУРА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- **Жилищный фонд социального использования** - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов



Структура жилищного фонда социального использования:

В жилищный фонд социального использования входят государственный и муниципальный жилищные фонды.

Из государственного жилищного фонда предоставляются жилые помещения отдельным категориям лиц (военнослужащим; семьям погибших военнослужащих; детям-сиротам после предоставления специализированного жилого помещения) – по договору социального найма.

Так же нуждающимся в жилых помещениях, но не имеющих статуса «малоимущие» - по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

#### СТРУКТУРА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ



2.2. Основания предоставления гражданам жилого помещения из жилищного фонда социального использования.

Для получения права предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования граждане должны:

1. Состоять на учете в качестве нуждающихся. Данный учет осуществляется органом местного самоуправления.
2. Предоставить заявление и необходимые документы. Заявления - орган, осуществляющий учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по месту их жительства или через многофункциональный центр.

Основания отказа в принятии заявлений установлены в ч. 4 ст. 91.14 ЖК РФ:

1. отсутствие решения о постановке гражданина на учет;
2. несоответствие гражданина установленным Жилищным кодексом РФ категориям граждан, которым могут быть предоставлены жилые помещения наймодателем;
3. достижение количества заявлений количества жилых помещений, которые могут быть предоставлены наймодателем.

#### ОСНОВАНИЯ ОТКАЗА В ПРИНЯТИИ ЗАЯВЛЕНИЙ:

- отсутствие решения о постановке гражданина на учет;
- несоответствие гражданина установленным Жилищным кодексом РФ категориям граждан, которым могут быть предоставлены жилые помещения наймодателем;
- достижение количества заявлений количества жилых помещений, которые могут быть предоставлены наймодателем.



Порядок предоставления жилых помещений определён в ст. 91.15 ЖК РФ.

3. Подведение итогов (10 мин.).

3.1. Вопросы для закрепления материала всего занятия (8 мин.).

1. Что такое жилищный фонд социального использования?
2. Какие договоры заключаются при предоставлении жилого помещения в жилищном фонде социального использования?
3. Каким категориям лиц предоставляются жилые помещения из жилищного фонда социального использования по данным договорам?

#### ВОПРОСЫ ДЛЯ ЗАКРЕПЛЕНИЯ МАТЕРИАЛА ВСЕГО ЗАНЯТИЯ

- Что такое жилищный фонд социального использования?
- Какие договоры заключаются при предоставлении жилого помещения в жилищном фонде социального использования?
- Каким категориям лиц предоставляются жилые помещения из жилищного фонда социального использования по данным договорам?

3.2. Общий вывод (2 мин.).

Жилищный фонд социального использования делится на государственный и муниципальный.

В данных жилищных фондах жилые помещения могут предоставляться по договорам: социального найма и найма жилых помещений из жилищного фонда социального использования.

Жилые помещения предоставляются на основании заявления и необходимых документов, поданных в орган местного самоуправления, либо многофункциональный центр. После того, как гражданина признали нуждающимся, он автоматически встаёт на очередь в качестве нуждающегося в жилом помещении, то есть помещения предоставляются исходя из даты принятия этих граждан на учет в качестве нуждающихся.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В данной выпускной квалификационной работе были рассмотрены проблемы предоставления жилого помещения из жилищного фонда социального использования на основании заключения договоров: социального найма или найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Так же в работе были рассмотрены виды жилищного фонда по цели использования и по форме собственности. В процессе изучения проведен анализ действующих нормативно-правовых актов федерального и регионального уровней, регулирующих отношения по реализации конституционного права граждан на жилье. Для достижения поставленной цели работы было проанализировано понятие «жилищный фонд социального использования», также рассмотрены его виды.

Жилищный фонд представляет собой совокупность всех жилых помещений вне зависимости от форм собственности. Жилищным помещением является жилой дом, квартира и комната. Договор социального найма предоставляется только гражданам РФ, то есть не может предоставляться иностранным гражданам и лицам без гражданства за исключением случаев, предусмотренных международными договорами РФ.

В большинстве случаев, граждане не имеют возможность самостоятельно приобрести жилое помещение в собственность. Поэтому возможность найма жилья по договору социального найма является одним из способов удовлетворения жилищных потребностей.

Объектами жилищных прав считаются жилые помещения, отвечающие определенным правилам. Оно должно быть: изолировано; являться недвижимым имуществом; пригодным для постоянного проживания граждан. Так же жилое помещение должно соответствовать норме предоставления; должно быть расположено в черте определенного населенного пункта; должно быть предоставлено по месту жительства; по



договору социального найма жилого помещения не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола (за исключением супругов) без их согласия и так далее.

При невыполнении хотя бы одного требования помещение не может признаваться жилым.

К жилым помещениям так же есть требования: жилое помещение должно отвечать техническим требованиям; должно быть обустроено таким образом, чтобы предотвратить получение травм жильцами, а также обеспечивать удобство и безопасность передвижения и пользования таким помещением; должно быть благоустроено; инженерные системы, включающие в себя вентиляцию, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и так далее.

Так же должно соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности и должны быть размещены и смонтированы в соответствии с требованиями техники безопасности; наружные ограждающие конструкции жилого помещения должны иметь теплоизоляцию, которая должна обеспечивать возможность поддержания оптимальной температуры окружающей среды и изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, а также предотвращение конденсации влаги и так далее.

Помимо требований к жилым помещениям существуют общеконституционные принципы, действующие весь период пользования жилым помещением. Конституция Российской Федерации закрепляет следующее: жилище неприкосновенно; невозможность произвольного лишения жилища; каждый имеет свободу выбора места жительства и места пребывания; доступность пользования жилищным фондом для граждан, нуждающихся в жилых помещениях, и иных категорий граждан, определенных федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта РФ, признанных нуждающимися в жилых помещениях.

В ходе работы были выявлены проблемы и разработаны предложения по усовершенствованию сферы обеспечения граждан жилыми помещениями из жилищного фонда социального использования.

Таким образом, требуются изменения в законодательстве, которые смогут изменить ситуацию.

Во – первых, необходимо поменять разделы 3.1 и 3.2 ЖК РФ. Суть заключается в том, что вначале идет разговор о договоре найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования, его предоставлении. И лишь потом раздел, содержащий нормы в наёмных домах.

Во – вторых, необходимо уточнить само понятие договора социального найма жилого помещения. Предлагаю это сделать следующим образом: «одна сторона (наймодатель) предоставляет или обязуется предоставить в бессрочное пользование другой стороне (нанимателю) жилое помещение для целей проживания его и членов его семьи, а также иных лиц, проживающих совместно с нанимателем, а наниматель обязуется использовать жилое помещение по назначению и нести соответствующие расходы, связанные с использованием этого помещения».

Необходимо уточнить понятие.

Таким образом, сделаем вывод, что целесообразно внести некоторые поправки в действующем законодательстве для того, чтобы точнее отобразить нормативное регулирование отношений в сфере социального найма жилых помещений.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативные правовые акты

Конституции Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. (в ред. от 21.07.2014) // Российская газета. 1993. 25 декабря.

Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 03.04.2018) // Российская газета. 2005. 12 января.

Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть 2) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 5. Ст. 410.

Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ (в ред. от 24.04.2018) «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» // Российская газета. 2007. 27 июля.

Федеральный закон от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ (в ред. от 18.03.2018) «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» // Российская газета. 2 декабря. 1995.

Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2012. № 19. Ст. 2337.

Постановление Правительства РФ от 16 мая 2006 г. № 378 «Об утверждении перечня тяжёлых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире» // Российская газета. 2006. 21 июня.

Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 № 47 (в ред. от 02.08.2016) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // Российская газета. 2006. 10 февраля.

Закон ХМАО - Югры от 06 июля 2005 № 57-оз «О регулировании отдельных жилищных отношений в Ханты – Мансийском автономном округе – Югре» (с изменениями и дополнениями) // Новости Югры. 2005. 23 июля.

Постановление Главы г.Екатеринбурга от 31 августа 2005 № 824 «Об утверждении учётной нормы площади жилого помещения и нормы предоставления площади жилого помещения, действующих на территории муниципального образования «город Екатеринбург»» // Вечерний Екатеринбург. 2005. 13 сентября.

Постановление Главы МО «г. Асбест» от 03 октября 2005 № 433-ПГ «Об утверждении учётной нормы площади жилого помещения и нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма в муниципальном образовании город Асбест» // URL: <http://sverdlovsk-gov.ru/doc/8491> // дата обращения 23.05.2018.

Постановление Администрации Березовского городского округа Свердловской области от 20 января 2014 № 10 «Об утверждении учётной нормы площади жилого помещения и нормы предоставления площади жилого помещения на территории Березовского городского округа» // URL: <http://xn--90aciakhhg8arp.xn--plai/doc/457.html> // дата обращения 23.05.2018.

Постановление Главы Волчанского городского округа от 06 февраля 2009 № 111 «Об установлении учётной нормы площади жилого помещения и нормы предоставления жилой площади по договорам социального найма на территории Волчанского городского округа» // URL:<http://www.ural-region.net/173132> // дата обращения 23.05.2018.

Постановление Администрации городского округа Первоуральск от 20 декабря 2011 № 3530 «Об установлении учётной нормы и нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма в городском округе Первоуральск» // URL:<http://www.lawsrf.ru/region/documents/1217802/> // дата обращения 23.05.2018.

Решение Тюменской городской Думы от 30 июня 2005 № 225 «Об установлении учетной нормы площади жилого помещения, размера дохода и стоимости имущества в целях признания граждан малоимущими, а также нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма» // URL:<http://docs.cntd.ru/document/441529612> // дата обращения 23.05.2018.

Решение Городской Думы МО «г. Заречный» от 26 августа 2005 № 109-Р «Об установлении учетной нормы площади жилого помещения и нормы предоставления жилого помещения по договору социального найма» (с изм. на 06.10.2005) // Пятница. 2005. 08 сентября.

Закон РФ от 24.12.1992 № 4218-1 (в ред. от 22.08.2004) «Об основах федеральной жилищной политики» (утратил силу с 01.03.2005) // Российская газета. 1993. № 15.

#### Судебная практика

Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации от 02 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2009. 08 июля.

Решение по делу Стрежевского городского суда Томской области № 2-248/2018 от 27 апреля 2018 года // URL:<https://rospravosudie.com/court-strezhevskoj-gorodskoj-sud-tomskaya-oblast-s/act-581396906/> // дата обращения 12.05.2018.

Решение Ленинского районного суда г. Н. Новгород № 2а-1458/18 от 25 апреля 2018 года // URL:<https://rospravosudie.com/court-leninskij-rajonnyj-sud-g-nizhnij-novgorod-nizhegorodskaya-oblast-s/act-581473242/> // дата обращения 18.05.2018.

Решение Центрального районного суда города Омска № 2-1536/2018 от 15 мая 2018 года // URL:<https://rospravosudie.com/court-centralnyj-rajonnyj-sud-g-omska-omskaaya-oblast-s/act-581887786/> // дата обращения 18.05.2018.

Решение Кировского районного суда г. Саратова (Саратовская область) № 2-2275/2018 ~ М-1860/2018 от 18 апреля 2018 года // URL:<https://rospravosudie.com/court-kirovskij-rajonnyj-sud-g-saratova-saratovskaya-oblast-s/act-581484135/> // дата обращения 18.05.2018.

Решение Биробиджанского районного суда Еврейской автономной области № 2-787/2018 от 09 апреля 2018 года // URL:<https://rospravosudie.com/court-birobidzhanskij-rajonnyj-sud-evrejskoj-avtonomnoj-oblasti-evrejskaya-avtonomnaya-oblast-s/act-581243769/> // дата обращения 18.05.2018.

Решение Елизовского районного суда Камчатского края № 2-604/18 от 26 апреля 2018 года // URL:<https://rospravosudie.com/court-elizovskij-rajonnyj-sud-kamchatskij-kraj-s/act-581854994/> // дата обращения 18.05.18.

Решение Альшеевского районного суда Республики Башкортостан № 2а-319/2018 от 28 апреля 2018 года // URL:<https://rospravosudie.com/court-alsheevskij-rajonnyj-sud-respublika-bashkortostan-s/act-581351293/> // дата обращения 18.05.2018.

Решение Октябрьского районного суда г.Ростова-на-Дону № 2-1846/18 от 25 апреля 2018 года // URL:<https://rospravosudie.com/court-oktyabrskij-rajonnyj-sud-g-rostova-na-donu-rostovskaya-oblast-s/act-581483214/> // дата обращения 18.05.2018.

Решение Ленинского районного суда г.Н. Новгород № 2а-1455/18 от 25 апреля 2018 года // URL:<https://rospravosudie.com/court-leninskij-rajonnyj-sud-g-nizhnij-novgorod-nizhegorodskaya-oblast-s/act-581473233/> // дата обращения 18.05.2018.

Решение Новгородского районного суда Новгородской области № 2-1976/2018 от 24 апреля 2018 года // URL:<https://rospravosudie.com/court-novgorodskij-rajonnyj-sud-novgorodskaya-oblast-s/act-581540956/> // дата обращения 18.05.2018.

## Литература

*Алексикова О.Е.* Проблемы реализации конституционного права на жилище малоимущими и иными льготными категориями граждан в России // Среднерусский вестник общественных наук. 2015. № 1. С. 105 – 111.

*Белов В.А.* Жилое помещение и обязательственные отношения: монография. М.: Юстицинформ. 2018. 160 с.

*Болгова В.В., Жеребцова Е.Е.* Формы и средства обеспечения жилищных прав граждан в решениях Конституционного суда Российской Федерации // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. Тамбов: Грамота. 2014. № 5 (43). Часть II.

*Болгова В.В., Новопавловская Е.Е.* Выселение из жилых помещений и проблемы обеспечения социальной и демографической безопасности в России // Вестник Волжского университета имени В.Н. Татищева. Тольятти. № 4. 2016. Том 1. Юридические науки. С. 48 – 55.

*Бородина Е.А.* Проблемы совершенствования правового регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования № 4. 2015. С. 36 – 40.

*Бузаев С.В.* Некоторые аспекты определения нуждаемости в жилых помещениях // Судья. 2017. № 11. С. 40 – 43.

*Габитдинов Р.Ф.* К вопросу о понятии определения «жилое помещение» и его видах, образующих жилищный фонд Российской Федерации. Некоммерческий жилищный фонд как новое явление в жилищном праве // Журнал российского права. 2013. № 18. С. 65 – 74.

*Горбунова Е. О.* Наёмные дома социального использования: понятие, признаки // Вестник научных конференций. 2017. С. 60.

*Егунов В.А.* Проблемы правового регулирования найма жилых помещений жилищного фонда социального использования // Юриспруденция

// Вестник Московского государственного областного университета. 2015. С. 83 – 88.

*Короткова О.И.* Правильное понимание ядра жилищной проблемы - важная составляющая при решении вопросов предоставления жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда // Адвокат. 2016. № 8. С. 47 – 52.

*Максименко А.В., Озеров И.Н.* Предоставление социального жилья в условиях постиндустриального общества // Вестник Белгородского юр.инст. МВД России. 2014. С. 109 - 113.

*Маслей С.Э.* Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Вестник Омского университета. Серия: право. 2015. С. 121 – 129.

*Матузов Н. И., Малько А. В.* Правовые режимы: Вопросы теории и практики // Правоведение. 1996. № 1. С. 16 – 29.

*Милова И.Е., Милова Е.А.* К вопросу о выселении из ветхого и аварийного жилья. Вестник Волжского университета имени В.Н. Татищева № 1. том 2. 2017. С. 105 – 111.

*Остапенко И.А.* О правовой природе договора социального найма жилого помещения // Юридическая наука. 2014. № 1. С. 55 – 59.

*Попова В.А.* К вопросу о понятии жилого помещения и его видах // ООО «Омега сайнс» (Уфа). 2017. С. 125 – 129.

*Седугин П.И.* Жилищное право. М.: Норма. 2003. 384 с.

*Сосипатрова Н.Е.* Реформирование договорных отношений в жилищном фонде социального использования // Право // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. 2014. № 6. С. 162 – 166.

*Цыбуленко З.И.* Особенности договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования // Вестник Саратовской госуд.юр.академии. № 1. 2016. 108 с.



*Чаусская О.А.* Ремонт жилого помещения: права и обязанности сторон по договору социального найма // Вестник Саратовской гос.юр.ак. 2017. С. 123 – 126.