

image not found or type unknown



Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры).

Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещение вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме (ЖК РФ статья 62).

Договор, в том числе и на выдел жилья для социального найма, приобретает юридическую силу лишь в том случае, если стороны смогли достигнуть согласия по условиям этого контракта. Об этом гласит ст. 432 ГК РФ. В частности, наймодатель и наниматель должны установить, что является предметом договора, выделив его индивидуальные параметры и характеристики.

По договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование (ч. 1 ст. 60 ЖК РФ).

В отличие от договора коммерческого найма, договор социального найма заключается без установления срока. Договор социального найма жилого помещения не может быть расторгнут, если изменилось основания и условия, дающие право на заключение такого договора.

По оценке практикующих адвокатов, не менее 80% вопросов, с которыми граждане обращаются к юристу, так или иначе, связано с жильём. Поток этих вопросов не только не иссякает, но, напротив, набирает силу, поскольку преобразования, происшедшие за годы реформ в жилищной сфере, настолько изменили ситуацию в жилищном законодательстве, что многие даже очень опытные юристы не всегда могут правильно рассмотреть тот или иной вопрос, связанный с жилищем. Пива на жилые помещения, возникающие из договоров социального найма, не подлежат государственной регистрации.

Проблема сущности и места договора найма жилого помещения в системе права РФ является традиционно актуальной для юридической науки. По своей сути предоставление жилого помещения на условиях договора социального найма предполагает бесплатное выделение жилья гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, малоимущим и иным указанным в нормативных актах лицам в пределах нормы жилой площади, установленной законодательством, для их дальнейшего проживания.

Новый ЖК РФ, с учетом внесённых в него поправок, не разрешил островных проблем в данной сфере, даже притом, что нормативная база для предоставления жилья по договорам социального найма разработана достаточно чётко, порядок постановки на учёт, методика принятия решения по предоставлению социального жилья готовы к использованию на практике. Но это не добавляет оптимизма гражданам, которые в лучшем случае знают о своих правах и терпеливо ожидают возможности вселения в обещанное жильё годами и десятилетиями.

Что позволяет нам сделать вывод о том, что проблема получения жилья в нашей стране ещё долго не потеряет своей актуальности.