МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

# ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

# ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ УПРАВЛЕНИЯ

# ИНСТИТУТ ЗАОЧНОГО ОБУЧЕНИЯ

### Кафедра Гражданского права и процесса

КОНТРОЛЬНОЕ ЗАДАНИЕ

# **По дисциплине «Жилищное право»**

**Порядок и условия предоставления гражданам жилых помещений на основе социального найма**

## Москва 2006 г

**ПЛАН**

Введение

1 Основные принципы предоставления жилого помещения по договору социального найма

2 Предоставление жилого помещения лицам, нуждающимся в получении жилья

3 Иные особенности предоставления жилья по договору социального найма

4 Сравнение нового ЖК и ЖК РСФСР в части оснований и порядка предоставления гражданам жилых помещений на основе социального найма

Заключение

Библиография

**Введение**

Целью данной работы было дать ответы на следующие основные вопросы:

Основные принципы предоставления жилого помещения по договору социального найма

Предоставление жилого помещения лицам, нуждающимся в получении жилья

Дать сравнительную характеристику нового ЖК РФ и ЖК РСФСР в части предоставления гражданам жилых помещений на основе социального найма

Особенности предоставления жилья по договору социального найма

Работа состоит из введения, основной части, включающей в себя три главы, заключения и библиографии.

**1 ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА**

По договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда (ч. 1 ст. 49 ЖК РФ).

Итак, какие же категории граждан имеют право на поучения жилья по договору социального найма? Другими словами, определим условия предоставления гражданам жилого помещения по договору социального найма.

Право на получение жилья по договору социального найма имеют граждане':

1. признанные органом местного самоуправления (с учетом их дохода и подлежащей налогообложению собственности) малоимущими',
2. нуждающиеся в жилье и стоящие на учете в качестве нуждающихся в получении бесплатного жилья ( "очередники");
3. иные категории граждан в соответствии с законодательством (госслужащие и др.).

Какие граждане входят в категорию малоимущие?

Ответ на этот вопрос дает ст. 49 п. 2 ЖК РФ.

Малоимущим гражданам, признанным по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в установленном ЖК РФ порядке.

Малоимущие граждане — это граждане, признанные таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта РФ, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Право на получение жилья по договору социального найма имеют только граждане Российской Федерации.

Иностранные граждане и лица без гражданства не имеют права на получение жилья по договору социального найма, если иное не предусмотрено международным договором. (ст. 49 п. 5 ЖК РФ)

По договору социального найма предоставляются жилые помещения:

• государственного жилищного фонда (нуждающимся в улучшении жилищных условий);

• муниципального жилищного фонда (малоимущим).

Жилые помещения жилищного фонда РФ или жилищного фонда субъекта РФ по договорам социального найма предоставляются иным определенным федеральным законом или законом субъекта РФ категориям граждан, признанных, по установленным ЖК РФ или федеральным законом или законом субъекта РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Данные жилые помещения предоставляются в установленном ЖК РФ порядке, если иной порядок не предусмотрен указанным федеральным законом или законом субъекта РФ.

Основанием для заключения договора социального найма является решение исполнительного органа государственной власти.

**2 ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ЛИЦАМ, НУЖДАЮЩИМСЯ В ПОЛУЧЕНИИ ЖИЛЬЯ**

Самой многочисленной категорией лиц, которым предоставляется жилье по договору социального найма, являются граждане, нуждающиеся в жилых помещениях.

Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются:

1. не являющиеся:

1. нанимателями жилых помещений по договорам социального найма;
2. членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма;
3. собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

2 являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственник ками жилых помещений или членами семьи собственника жиилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого поме щения на одного члена семьи менее учетной нормы;'

3. проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

4. являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается Правительством РФ.

Названные основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма перечислены в ст. 51 ЖК.

Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления на основании заявлений данных граждан, поданных ими в указанный орган по месту своего жительства.

С заявлениями о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Порядок принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях регламентирован в ст. 52 ЖК.

Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет.

Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

A) гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;

B) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, липам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения:

* по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, в том числе в учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа;
* при прекращении опеки (попечительства);
* по окончании службы в Вооруженных Силах РФ:
* по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы;

C) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных Перечне, утвержденном Правительством РФ.

Первоочередное право на получение жилья по договору социального найма имеют:

• инвалиды Великой Отечественной войны;

• участники Великой Отечественной войны;

• матери-героини;

• ветераны труда;

• иные категории граждан, указанных в законодательстве.

Например, в соответствии со ст. 30 Закона РФ "О милиции" от 18.04.91 № 1026-1 (ред. от 22.08.2004) сотрудникам милиции, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий, жилая площадь в виде отдельной квартиры или дома по установленным законодательством нормам предоставляется соответствующими органами исполнительной власти, органами местного самоуправления и организациями в первоочередном порядке, а участковым уполномоченным милиции — не позднее 6 месяцев с момента вступления в должность.

**3 ИНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЬЯ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА**

Статья 59 ЖК (Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире) говорит:

1.Освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, в которой проживают несколько нанимателей и (или) собственников, на основании их заявления предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, если они на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях.

2. При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в части 1 статьи 59 ЖК, освободившееся жилое помещение предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, которые могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления.

3. При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в частях 1 и 2 статьи 59 ЖК, освободившееся жилое помещение предоставляется по договору купли-продажи гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления.

4. При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в частях 1—3 ст. 59 ЖК, вселение в освободившееся жилое помещение осуществляется на основании договора социального найма в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

Из смысла статьи 59 ЖК, можно извлечь следующий главный вывод: Освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, в (которой проживают несколько нанимателей и (или) собственников, на основании их заявления предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, если они на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях.

При предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия. Это указано в ст. 58 ЖК, которая регламентирует учет законных интересов граждан при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма

Во второй части названной статьи законодатель указывает, что жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний.

Право на первоочередное получение жилой площади имеет личный характер и поэтому не может быть передано другому лицу, включая ближайших родственников.

**4 СРАВНЕНИЕ НОВОГО ЖК И ЖК РСФСР В ЧАСТИ ОСНОВАНИЙ И ПОРЯДКА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ГРАЖДАНАМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА ОСНОВЕ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА**

Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

ЖК РФ: устанавливаются основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма:

1) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма либо собственниками жилых помещений или членами их семей;

2) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма либо собственниками жилых помещений или членами их семей и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или собственниками жилых помещений, членами их семей, проживающими в коммунальной квартире, если в составе семьи имеется тяжело больной, и не имеющими иного жилого помещения (ст. 51)

Т.о. в новом ЖК установлены правовые основания постановки на учет граждан, не имеющих постоянного места жительства. Факт признания нуждающимся в жилом помещении увязан с наличием или отсутствием в собственности иного жилого помещения (только в этом случае, например, могут быть признаны нуждающимися проживающие в общежитиях или на условиях поднайма).

ЖК РСФСР: нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане (ст. 29):

1) имеющие обеспеченность жилой площадью на одного члена семьи ниже устанавливаемого уровня;

2) проживающие в жилом помещении, не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям;

3) проживающие в коммунальных квартирах с тяжело больными членами семьи;

4) проживающие в смежных неизолированных комнатах по две и более семьи при отсутствии родственных отношений;

5) наниматели в общежитиях;

6) проживающие длительное время на условиях поднайма.

Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях

Новый ЖК РФ устанавливает возможность принятия на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях только органом местного самоуправления по месту жительства, а в случаях и в порядке, которые установлены законодательством, не по месту своего жительства (ст. 52)

Т.о. ЖК РФ не предусматривает возможности принятия на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях по месту работы. Это может регулироваться специальными федеральными законами, посвященными обеспечению жильем отдельных категорий граждан

ЖК РСФСР: учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, работающих в организациях, имеющих жилищных фонд и ведущих жилищное строительство, осуществляется по месту работы, а по их желанию — также и по месту жительства (ст. 30)

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

По договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда (ч. 1 ст. 49 ЖК РФ).

Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются:

1. не являющиеся:

1. нанимателями жилых помещений по договорам социального найма;
2. членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма;
3. собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

2 являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственник ками жилых помещений или членами семьи собственника жиилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого поме щения на одного члена семьи менее учетной нормы;'

3. проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

4. являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается Правительством РФ.

Названные основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма перечислены в ст. 51 ЖК.

Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления на основании заявлений данных граждан, поданных ими в указанный орган по месту своего жительства.

С заявлениями о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Порядок принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях регламентирован в ст. 52 ЖК. Основанием для заключения договора социального найма является решение исполнительного органа государственной власти.

**БИБЛИОГРАФИЯ**

1. Конституция РФ
2. Жилищный кодекс РФ (по состояние 15 января 2005 г.)
3. Закон РФ N 4219-1 Об основах федеральной жилищной политики (с изменениями на 24 декабря 2002) 24.12.92
4. Закон г. Москвы от 11 марта 1998 г. N 6 "Основы жилищной политики города Москвы" (в редакции от 10 июля 2002 г.)
5. Грудицына Л.Ю. Жилищное право России: Краткий курс. – М.: Эксмо, 2005.
6. Крюков Р.В. Жилищное право: Учебное пособие М: Приор-издат, 2005