**Оглавление**

Введение 2

Глава 1. Общая характеристика договора социального найма 5

§ 1. Понятие и основание предоставления 5

§2. Порядок постановки и снятия с учета 9

Глава 2. Элементы договора социального найма 15

§ 1. Предмет договора социального найма жилого помещения 15

§ 2. Стороны и цена в договоре социального найма жилого помещения 17

§ 3. Содержание договора социального найма 20

Глава 3. Прекращение договора социального найма 26

§ 1. Основания прекращения договора социального найма 26

§ 2. Расторжение договора социального найма 27

Заключение 32

Список литературы 34

# Введение

Жилищные отношения, «то есть отношения, связанные с удовлетворением потребности в жилье, всегда имели весьма важное значение в жизни человеческого общества. Жилище - это не только предмет комфорта или удобства, но, прежде всего - предмет, определяющий условия существования человека», термин, означающий избранное место, адресно-географические координаты которого определяют помещение, специально предназначенное для свободного проживания человека[[1]](#footnote-1).

Жилище является одним из главнейших материальных условий жизни любого человека наряду с пищей, одеждой, водой и т. д. Потребность человека в жилье возникает с момента его рождения и сохраняется на всем протяжении его жизни, то есть носит постоянный характер. В нашей стране удовлетворение гражданами своей потребности в жилье традиционно было одной из самых острых и трудно разрешаемых проблем. С переходом нашей страны к рыночным отношениям жилищная проблема еще более обострилась и в значительной мере приобрела политический характер. Это объясняется множеством причин. Прежде всего, имущественной дифференциацией населения страны и существенным сокращением строительства государственного и муниципального жилья. Кроме этого, к тем гражданам, которые состояли на учете в очереди в качестве нуждающихся в жилом помещении, добавились сотни тысяч беженцев, вынужденных переселенцев, лиц, лишившихся жилого помещения в результате межнациональных конфликтов. Сейчас уже даже самый наивный человек понимает, что государство экономически не в состоянии обеспечить всех нуждающихся граждан бесплатным жильем.

Конституция Российской Федерации в статье 40 провозглашает право «каждого гражданина России на жилище».

Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленным законом нормами[[2]](#footnote-2).

22 декабря 2004 года Государственной Думой был принят Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс РФ или ЖК РФ), который вступил в действие с 1 марта 2005 года. Социально-политические и экономические изменения, происходящие в нашем обществе, давно требовали принятия кодифицированного нормативного акта, который бы упорядочил регулирование жилищных отношений. Принятие Жилищного кодекса РФ продемонстрировало окончательную смену подходов к сущности социального государства вообще и к реализации права граждан Российской Федерации на жилище в частности. Жилищный кодекс РФ существенно изменил регламентацию отношений, связанных с предоставлением жилых помещений по договору социального найма. В нем получила свое закрепление и развитие конституционная норма, в соответствии с которой жилые помещения по договору социального найма предоставляются только малоимущим и иным указанным в законе гражданам.

Цель данной работы рассмотреть наболевшую тему социального найма, и данная тема ставит для меня следующие задачи:

1. рассмотреть общую характеристику договора социального найма, а именно: понятие и основания предоставления, порядок постановки и снятия с учёта;
2. рассмотреть элементы договора социального найма: предмет договора социального найма жилого помещения, сторона и цена в договоре социального найма жилого помещения;
3. рассмотреть прекращение договора социального найма: основания прекращения договора социального найма, расторжение договора социального найма.

# Глава 1. Общая характеристика договора социального найма

##

## § 1 Понятие и основание предоставления

По договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (Ст. 671 ГК РФ). Различают следующие виды найма жилого помещения: договор коммерческого найма, договор найма специализированного помещения, договор социального найма жилого помещения.

Договор коммерческого найма имеет своей целью получение коммерческой выгоды. Нормы, регулирующие договор коммерческого найма, заложены в главе 35 ГК РФ.

Договор социального найма жилого помещения имеет своим назначением обеспечение граждан нуждающихся в жилье. Причем возмездность этого найма не имеет существенного значения.

Название «договор социального найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования» отражает сущность этого гражданско-правового договора, которая заключается в удовлетворении государством потребности в жилье тех граждан, которые не имеют возможности улучшить свои жилищные условия за счет собственных или кредитных средств.

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 управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем (п. 1 ст. 60 ЖК РФ).

Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия.

Изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения договора социального найма жилого помещения.

Пользование жилым помещением по договору социального найма осуществляется в соответствии с ЖК РФ, договором социального найма данного жилого помещения.

Договор социального найма является возмездным (за предоставление жилья взимается плата), взаимным (права и обязанности лежат как на стороне нанимателя, так и на стороне наймодателя) и консенсуальным (договор считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения об этом). Возмездность договора социального найма отсутствует тогда, когда в соответствии с законодательством наниматель освобожден от внесения платы за жилое помещение. В соответствии с ЖК РФ это происходит в одном случае: п. 9 ст. 156 «граждане, признанные в установленном порядке малоимущими гражданами занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем)».[[3]](#footnote-3)

Договор заключается в простой письменной форме. Не соблюдение данной формы договора влечет общие последствия ст. 162 ГК, а именно, невозможность ссылаться на свидетельские показания в подтверждении факта заключения договора.

Право на жилое помещение по договору социального найма возникает на основании следующего юридического состава:

1. Решения органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении конкретным субъектам жилого помещения;
2. Заключение договора социального найма жилого помещения.[[4]](#footnote-4)

Правом на заключение договора социального найма жилого помещения обладают лица, вставшие на очередь по улучшению жилищных условий. Необходимо обратить внимание на тот факт, что определенные категории граждан имеют право вообще не стоять на очереди, а получить жилье во внеочередном порядке. ЖК РФ отказался от первоочередного получения жилья и сократил перечень внеочередников до трех категорий:

1. Граждане, жилые помещения которых признаны в установленном порядке не пригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;
2. Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, 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), а также по окончании службы в Вооруженных Силах РФ или по возращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы;
3. Граждане, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний.

Правом постановки на очередь на общих основаниях обладают лица, относящиеся одновременно к категории малоимущих и нуждающихся в улучшении жилищных условий. Причем, если нуждаемость в улучшении жилищных условий всегда должна присутствовать, чтобы претендовать на постановку на учет, то малоимущность граждан не всегда обязательна.[[5]](#footnote-5)

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

ЖК говорит, что для признания лиц малоимущими необходимо учитывать два критерия:

- доход, приходящегося на каждого члена семьи;

- стоимость имущества, которое находится в собственности заявителя и подлежит налогообложению.

Важно отметить, что в состав дохода семьи не включается: государственная социальная помощь, оказываемая в соответствии с действующим законодательством о государственной социальной помощи в виде денежных выплат и натуральной помощи; единовременные страховые выплаты, производимые в возмещении ущерба причиненного его жизни и здоровью человека, его личному имуществу, находящемуся в общей собственности членов семьи, а так же ежемесячные суммы, связанные с дополнительными расходами на медицинскую, социальную и профессиональную реабилитацию в соответствии с решением учреждения государственной службы медико-социальной экспертизы; суммы уплаченных алиментов.

При расчете стоимости имущества, находящегося в собственности граждан, в целях признания гражданина малоимущим допустимо использовать законодательство о налогах и сборах, в соответствии с которым подлежат учету следующие виды налогооблагаемого имущества: жилые дома, квартиры, дачи, гаражи и иные строения, помещения и сооружения. При этом средняя стоимость имущества, приходящегося на одного члена семьи, для решения вопроса о признании его малоимущим и предоставлении жилья по договору социального найма рассчитывается путем деления общей стоимости налогооблагаемого имуществ, находящегося в собственности всех членов семьи, на число членов семьи[[6]](#footnote-6).

Таким образом, принадлежность к категории малоимущих граждан ЖК ставит в зависимость от доходов, под которыми понимается размер заработной платы, а так же от наличия в собственности недвижимости, других объектов, которые подлежат налогообложению. Конкретные же критерии оценки и нормативы устанавливаются субъектами Российской федерации.

Приказом Минрегиона России от 25.02.2005 г. № 17 были утверждены Методические рекомендации для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма. Они носят рекомендательный характер и разработаны с целью единообразного применения положений Кодекса органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления и оказания им методологической и методической помощи при определении прав граждан на получение жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма на основе учета доходов граждан и стоимости принадлежащего им имущества.

## §2 Порядок постановки и снятия с учета

Согласно ст. 52 ЖК РФ жилые помещения по договору социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, за исключением установленных ЖК РФ случаев.

Состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях имеют право указанные в статье 49 ЖК РФ категории граждан, которые могут быть признанными нуждающимися в жилых помещениях.

Основания нуждаемости – это конкретные жизненные обстоятельства, с которыми правовые нормы связывают возникновение права на получение жилого помещения по договору социального найма.[[7]](#footnote-7)

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

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

В ст. 3 закона Иркутской области от 13.12.2006 № 97-ОЗ (в ред. от 12.11.2007) «О порядке ведения органами местного самоуправления муниципальных образований Иркутской области учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и отдельных вопросах определения общей площади жилого помещения, предоставляемого гражданину по договору социального найма» изложен порядок подачи гражданами заявлений о принятии на учет. Он имеет следующий вид:

1. Для принятия на учет граждане либо законные представители недееспособных граждан подают заявления о принятии на учет в орган местного самоуправления, осуществляющий ведение учета, по месту своего жительства. Заявления о принятии на учет детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, подаются в орган, осуществляющий ведение учета, по месту их жительства (месту закрепления за ними жилой площади) либо по месту временного пребывания (учреждение для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, общежитие, семья опекуна (попечителя), приемная семья).

2. С заявлением о принятии на учет представляются следующие документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете:

1) документы, подтверждающие нуждаемость граждан в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

2) документы, необходимые для признания гражданина малоимущим в порядке, установленном законом области, и (или) подтверждающие принадлежность гражданина к определенной федеральным законом, Указом Президента Российской Федерации и (или) законом области категории граждан, имеющих право на получение жилых помещений по договорам социального найма.

3. Перечень документов, подтверждающих право граждан состоять на учете, определяется администрацией области.

4. Заявление о принятии на учет регистрируется в Книге регистрации заявлений граждан о принятии на учет, которая ведется по форме, установленной администрацией области.

5. Гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим ведение учета.

Учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях, ведется (как правило, по месту жительства) органами местного самоуправления на основе положений: 1) законодательных актов РФ; 2) законодательных актов и рекомендаций субъектов РФ; 3) нормативных правовых актов органов местного самоуправления.[[8]](#footnote-8)

По смыслу п. 3 ст. 49, п. 2 ст. 52 ЖК РФ состоять на учете имеют право и иные категории граждан, нуждающиеся в жилых помещениях, т.е. лица не признанные в качестве малоимущих на основе положений федеральных законов, указа Президента РФ, закона субъекта РФ.

Эти граждане подразделяются на две категории:

а) лица по состоянию здоровья или социальному положению приравниваемые к малоимущим. Как представляется, к этим категориям граждан должны быть отнесены, в частности, лица, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний на основании законодательных актов РФ.[[9]](#footnote-9)

б) лица, обладающие правом требовать принятие на учет (и обеспечения жильем) только на основе нуждаемости в жилых помещениях. К ним относятся: судьи, работники прокуратуры, милиции, некоторые категории военнослужащих;

– судьи, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, принимаются на учет и обеспечиваются отдельными жилыми помещениями с учетом права судьи на дополнительную жилую площадь в размере 20 кв.м. или в виде отдельной комнаты, приобретаемыми за счет средств федерального бюджета;

– прокуроры и следователи, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, принимаются на учет и обеспечиваются отдельными жилыми помещениями с учетом права на дополнительную жилую площадь, приобретаемыми за счет средств федерального бюджета;

– сотрудникам милиции, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий, на основе учета предоставляется жилое помещение в виде отдельной квартире или дома органами исполнительной власти, органами местного самоуправления и организациями в первоочередном порядке, а участковым уполномоченным – не позднее 6 месяцев с момента вступления на должность;

Отдельному учету подлежат лица, обладающими правами на внеочередное получение жилья (п. 2 ст. 57 ЖК РФ): граждане, жилое помещение которых признано в установленном порядке непригодным для проживания и ремонту или реконструкции; дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, граждане, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний.

Граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в следующих, предусмотренных статьей 56 ЖК РФ, случаях:

1. Подачи ими по месту учета заявления о снятии с учета;
2. Утраты ими оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма;
3. Выезда их на место жительства в другие муниципальные образования, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;
4. Получении ими в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения;
5. Предоставления им в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельного участка для строительства жилого дома;
6. Выявления в представленных ими документах в орган, осуществляющий принятие на учет, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием принятия на учет, а также неправомерных действий должностных лиц органа, осуществляющий принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет.

Право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях сохраняется за гражданами до получения ими жилых помещений по договорам социального найма или до выявления предусмотренных статьей 56 ЖК РФ оснований снятия их с учета. Согласно статье 6 ФЗ от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договору социального найма. Указанные граждане снимаются с данного учета по основаниям, предусмотренными пунктами 1, 3-6 части 1 статьи 56 ЖК РФ, а также утраты ими оснований, которые до введения в действие ЖК РФ давали им право на получение жилых помещений по договору социального найма.

# Глава 2. Элементы договора социального найма

##

## § 1 Предмет договора социального найма жилого помещения

Договор социального найма является разновидностью договора найма жилого помещения, предусмотренного ст. 671 ГК РФ, согласно п. 1 которой по договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

В соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ в любом договоре условие о предмете считается, безусловно, существенным. Как следует уже из самого названия, предметом (объектом) договора найма, служит жилое помещение, т.е. недвижимость, предназначенная для проживания граждан.

 Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)[[10]](#footnote-10).

Договор социального найма может считаться заключенным только в случае, если он содержит признаки, позволяющие индивидуализировать передаваемое по договору социального найма жилое помещение. Следует согласиться с мнением Ю.К.Толстого о том, что индивидуализировать жилое помещение позволит только точно указанный адрес[[11]](#footnote-11).

Жилые помещения предоставляются из жилищного фонда социального использования согласно норме предоставления, которая устанавливается для каждого муниципального образования отдельно. Под жилищным фондом социального использования понимается совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов (ст. 19 ЖК РФ).

Жилое помещение, передаваемое по договору социального найма, состоящее из квартиры либо из одной или нескольких комнат, должно предназначаться для постоянного проживания граждан и быть изолированным (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ). Часть комнаты, смежные комнаты (связанные общим входом) и подсобные помещения не могут быть самостоятельным предметом договора социального найма.

Обязательное требование к помещению как к предмету найма: жилое помещение должно быть свободно от любых обязательств.

Жилое помещение по договору социального найма должно предоставляться по месту жительства лица, состоящего на учете, в черте соответствующего населенного пункта и общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления (ч. 5 ст. 57 ЖК РФ). Гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, по договорам социального найма, как правило, должны предоставляться жилые помещения в виде квартир или жилых домов (если в составе соответствующего жилищного фонда имеются дома предназначенные для проживания одной семьи). Изолированная комната может предоставляться только в исключительном случае, предусмотренном ч. 4 ст. 59 ЖК РФ (когда предоставляется освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире).

Жилое помещение по договору социального найма в исключительных случаях может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в 2 раза. К таким случаям ч. 2 ст. 58 ЖК РФ относит:

- если жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру и;

- если жилое помещение предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в перечне, утвержденном Правительством РФ[[12]](#footnote-12).

Кроме того, при предоставлении жилых помещений по договору социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия[[13]](#footnote-13).

Следующим аспектом, который необходимо здесь затронуть является рассмотрение того, что не может являться предметом договора социального найма. Предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть[[14]](#footnote-14):

- непригодные для постоянного проживания помещения;

- неизолированное жилое помещение, комнаты квартир и жилых домов, связанных общим входом (смежные комнаты) и части комнат;

- помещения вспомогательного использования (например, кухня, ванная, коридор и.т.д);

- общее имущество в многоквартирном доме (например, межквартирные лестничные клетки, лифты, технические этажи и другое имущество, перечисленное в ст. 36 ЖК РФ).

## § 2 Стороны и цена в договоре социального найма жилого помещения

Сторонами договора социального найма выступают наймодатель и наниматель[[15]](#footnote-15). В качестве первого может быть только собственник соответствующего жилого помещения, от имени которого выступает уполномоченный государственный орган либо орган местного самоуправления, либо уполномоченное собственником лицо (таким органом, как правило, является муниципальная жилищно-эксплуатационная организация)[[16]](#footnote-16).

Договор социального найма жилого помещения заключается его сторонами на основании решения о предоставлении жилого помещения, а так же в соответствии с типовым договором социального найма жилого помещения, утвержденным правительством РФ[[17]](#footnote-17), в письменной форме.

В договорах социального найма нанимателем является только физическое лицо (гражданин), поскольку жилое помещение предназначено для проживания. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основании аренды или иного договора. Использовать жилое помещение юридическое лицо может только с целью предоставления его гражданам для проживания (п. 2 ст. 671 ГК).

Нанимателем является член семьи, достигший совершеннолетия и уполномоченный заключить такой договор. По существу наниматель выступает законным «представителем» членов семьи, чем порождает у них права и обязанности по договору социального найма. Некоторые ученые справедливо отмечают наличие в договоре социального найма на стороне нанимателя множественности лиц – так называемого «субъектного состава» (член семьи нанимателя и сам наниматель с правовой точки зрения выступают как сонаниматели)[[18]](#footnote-18).

Наряду с нанимателем равными с ним правами и обязанностями по договору социального найма обладают члены его семьи, которые должны быть указаны в договоре, то есть перечень членов семьи нанимателя является существенным условием договора социального найма жилого помещения.

К членам семьи нанимателя могут относиться далеко не все родственники. Основной сложностью здесь является то, что в семейном законодательстве не дается определения понятию «семья». Поэтому в разных отраслях законодательства, связанных с конкретными правами и обязанностями определяется по разному. И круг лиц, которые является членами семьи, определяется целями правового регулирования. Согласно ст. 69 ЖК членами семьи нанимателя по договору социального найма признаются совместно проживающие с ним супруг, а так же дети и родители данного нанимателя жилого помещения.

Члены семьи нанимателя обладают равными с ним правами и обязанностями по договору социального найма жилого помещения[[19]](#footnote-19). Дееспособные члены семьи нанимателя несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма. В качестве примера можно привести солидарную по оплате жилья и коммунальных услуг. При солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого от них в отдельности (ч. 1 ст. 323 ГК РФ). Но в этом правиле есть и некоторые исключения. Наравне с солидарной ответственностью применяется долевая ответственность. Долевая ответственность обеспечивает индивидуальную ответственность лица. Должник отвечает в точно определенном объеме, что соответствует его интересам. Как следствие такая форма больше стимулирует конкретных участников правоотношений, поскольку однозначно определяет размер его ответственности и не позволяет переложить ее тяжесть на другого лица.

Прекращение семейных отношений с нанимателем жилого помещения не влияет на объем прав и обязанностей проживающего с ним бывшего члена семьи. Право пользования бывшего члена семьи предоставленным нанимателю жилым помещением и общим имуществом в многоквартирном доме сохраняется. Однако бывший член семьи нанимателя несет самостоятельную имущественную ответственность по своим обязательствам[[20]](#footnote-20).

Что касается цены то плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения состоит из следующих составляющих:

* Плата за проживание (за найм);
* Плата за коммунальные услуги;
* Плата за содержание и ремонт жилого помещения.

Следует отметить и то, что граждане, признанные малоимущими и занимающие помещение по договорам социального найма освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещение (ч. 9 ст. 156 ЖК РФ).

## § 3 Содержание договора социального найма

Под содержанием договора понимается совокупность прав и обязанностей сторон договора, а так же иные условия его заключения[[21]](#footnote-21).

В новом Жилищном кодексе довольно четко расписаны основные права и обязанности, как нанимателя, так и наймодателя. Если раньше мы распоряжались жильем, полученным от государства, достаточно вольно и самостоятельно, то теперь во многих случаях требуется согласие наймодателя – собственника жилых помещений.

Права и обязанности наймодателя по такому договору определены в ст. 65 Кодекса. Предусмотренное в ч. 1 право наймодателя требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги целесообразно рассматривать как его основное правомочие в качестве стороны договора социального найма жилого помещения. При этом необходимо иметь в виду, что это - далеко не единственное право наймодателя: Кодекс закрепил также иные его права, например, запрещать вселение граждан в занимаемое нанимателем помещение (ст. 70 ЖК РФ), давать согласие на обмен жилых помещений (ст. 72 ЖК РФ), на передачу части занимаемого нанимателем помещения в поднаем (ст. 76 ЖК РФ) и др.

К обязанностям наймодателя относится:

1. передать нанимателю помещение в надлежащем состоянии;
2. систематически производить осмотр жилых помещений и санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, своевременно производить ремонт жилого помещения и соответствующего оборудования;
3. своевременно производить в квартире нанимателя капитальный ремонт, заменять основные конструкции дома, двери, оконные переплеты и т.д.
4. принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное в наем жилое помещение;
5. предоставлять нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта другое жилое помещение, отвечающее санитарно-техническим требованиям, не расторгая при этом договор социального найма жилого помещения. Переселение нанимателя и членов его семьи производится за счет наймодателя;
6. своевременно производить подготовку жилых домов и оборудования к эксплуатации в зимних условиях.

Кроме того, наймодатель жилого помещения выполняет и иные обязанности предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения. В соответствии со ст. 66 ЖК РФ наймодатель, не исполняющий обязанностей предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность предусмотренную законодательством.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения по договору социального найма обязанностей по проведению капитального ремонта сданного в наем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением обязанностей наймодателя.

Теперь перечислим права нанимателя, предусмотренные статьей 67 ЖК РФ. Наниматель вправе в установленном порядке:

1) вселять в занимаемое им жилое помещение с письменного согласия всех совершеннолетних членов семьи других лиц[[22]](#footnote-22). На вселение несовершеннолетних детей согласия не требуется. Наймодатель не дает своего согласия на вселение тогда, когда вселяются дети, родители и супруг нанимателя. Если же вселяются другие лица, то наймодатель должен дать согласие на их вселение. Но отказать он может только в одном единственном случае – если после вселения не будет соблюдаться учетная норма площади на одного человека, другими словами семья станет нуждающейся в улучшении жилищных условий.

2) С письменного согласия всех совершеннолетних членов семьи, включая временно отсутствующих, произвести обмен жилого помещения[[23]](#footnote-23). Согласно ЖК РФ обмен жилыми помещениями допускается теперь только между нанимателями по договору социального найма. Прежнее законодательство допускало обмен и в отношении жилых помещений, занимаемых членами ЖК или ЖСК до полной выплаты паевого взноса, а так же в отношении жилых помещений, принадлежащих на праве собственности; Проживающие вместе с нанимателем вправе требовать от него обмена занимаемого помещения на жилье, находящееся в разных домах и квартирах. Предусмотрен и порядок размена на случай конфликта. Согласно п. 3 ст. 72 ЖК РФ, если между нанимателем и совместно проживающими с ним членами семьи не достигнуто соглашение, выход один – принудительный обмен в судебном порядке.

Если в семье есть несовершеннолетние или недееспособные, на обмен обязательно требуется предварительное согласие органов опеки и попечительства, которые предоставляют свое решение в течение 14-ти рабочих дней.

Обмен жилья между гражданами-нанимателями может быть совершен как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории РФ.

Обменные цепочки можно выстраивать без ограничения количества участников, главное, чтобы ваша жилплощадь при этом не уменьшилась настолько, что вы вновь запроситесь в очередь на улучшение жилищных условий. Обмен проводится с согласия наймодателей.

3) сдавать жилое помещение в поднаем. Наниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, с согласия, выраженного в письменной форме, наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи вправе передать часть занимаемого им жилого помещения, а в случае выезда все жилое помещение в поднаем. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма заключается на срок определенный сторонами этого договора. Если в договоре срок не определен, то договор считается заключенным на один год;

4) разрешать проживание в квартире временных жильцов. Срок проживания временных жильцов не может превышать шести месяцев подряд. Они обязаны освободить помещение по истечении согласованного с ними срока. А если срок не был согласован, – то не позднее семи дней со дня предъявления требования нанимателем или членами его семьи. В случае отказа временных жильцов освободить жилье они подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Ответственность за них несет наниматель;

5) требовать от наймодателя надлежащего содержания и своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании и ремонте мест общего пользования многоквартирного дома, а также предоставления коммунальных услуг;

6) требовать, с согласия всех членов семьи, изменения договора социального найма жилого помещения;

7) с согласия всех членов семьи, требовать расторжения договора;

8) с согласия всех членов семьи, включая несовершеннолетних в возрасте с 14 лет, приобрести занимаемое жилое помещение в собственность;

Наниматель по договору социального найма получает квартиру в бессрочное владение и пользование. Однако она не становится его собственностью, то есть ее нельзя продать, подарить или завещать. В то же время наниматель имеет право с согласия наймодателя свое жилье обменять, зарегистрировать в нем своих родственников, сдать в поднаем, сделать перепланировку. В случае смерти нанимателя все включенные в договор социального найма лица сохраняют права владения и пользования квартирой.

Главной обязанностью нанимателя является своевременная оплата жилья и коммунальных услуг. При этом он не оплачивает налог на недвижимое имущество, и грядущие изменения в расчете налога его, не затронут. Кроме того, наниматель не несет бремя расходов на содержание общего имущества дома, освобождается он и от платы за капитальный ремонт.

В договоре представляется весь «ассортимент» услуг, которые должны быть предоставлены нанимателю жилья. Имея такой договор, наниматель может смело требовать от наймодателя, которому он платит деньги, то, что ему положено.

Многие, наверное, и не догадываются, что у них, в отличие от собственников жилья, есть право наказать наймодателя. Если, конечно, тот этого заслужил.

Можно потребовать в судебном порядке и возмещения убытков, причиненных в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения наймодателем своих обязанностей (п. 2 ст. 66 ЖК РФ).

Обязанности же нанимателя сводятся к следующему списку:

1. соблюдать правила пользования жилым помещением;
2. использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены ЖК РФ;
3. обеспечивать сохранность жилого помещения и оборудования находящегося в нем;
4. поддерживать его в надлежащем состоянии;
5. проводить текущий ремонт жилого помещения не реже 1 раза в 5 лет;
6. своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
7. устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а так же производить замену и ремонт оборудования, если указанные повреждения возникли по вине нанимателя и членов его семьи;
8. информировать наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования помещением по договору социального найма не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения;
9. Соблюдать правила общежития, не нарушать права и законные интересы соседей;
10. на время проведения капитального ремонта переезжать вместе с членами семьи в другое помещение, предоставленное наймодателем;
11. При выезде из жилого помещения на другое постоянное место жительства со всей семьей, освободить и сдать наймодателю жилое помещение по акту в надлежащем виде.

# Глава 3. Прекращение договора социального найма

##

## § 1. Основания прекращения договора социального найма

Одной из важнейших проблем жилищного права является проблема прекращения жилищного правоотношения, прекращения жилищных прав и обязанностей определенного субъекта на определенное помещение. Прекращение данного правоотношения означает прекращение правовой связи, которая существовала между участниками, либо вследствие ее принудительного разрыва, либо в результате события, не зависящего от воли участников, либо по соглашению между ними или по воле одного из них[[24]](#footnote-24).

Жилищное правоотношение социального найма носит длительный характер. Но, тем не менее, рано или поздно наступают определенные обстоятельства, с которыми закон связывает прекращение жилищного правоотношения данного вида.

Понятия «прекращение правоотношения, возникшего из договора социального найма жилого помещения», «расторжение договора социального найма жилого помещения» и «выселение из жилого помещения» по смыслу являются близкими и тесно связанными между собой[[25]](#footnote-25). Тем не менее, данные понятия отличаются друг от друга.

Прекращением жилищного правоотношения следует считать ликвидацию составляющих его прав и обязанностей сторон, в том числе субъективного права конкретного гражданина пользоваться конкретным жилым помещением.

Прекращение договора найма происходит так же и по обстоятельствам, не содержащим в себе волевой характер. В специальных нормах гражданского и жилищного законодательства закреплены основания прекращения договора найма жилого помещения по обстоятельствам, не зависящим от воли сторон:

1. в случае фактической невозможности исполнения обязательств – утрата (разрушение) жилого помещения (п. 5 ст. 83 ЖК РФ), невозможности сохранения жилого помещения в результате капитального ремонта или реконструкции дома (п. 4 ст. 85 ЖК РФ).
2. смерть одиноко проживавшего нанимателя (п. 5 ст. 83 ЖК РФ);
3. принятие акта государственного или муниципального органа об изъятии жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд; о признании жилого помещения непригодным для проживания (п. 3*.* ст, 687 ГК РФ; п. 3 ст. 85 ЖК РФ); о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (п, 3. ст, 687 ГК РФ; п. 1 ст. 85 ЖК РФ).

В основе прекращения жилищного правоотношения социального найма по объективным обстоятельствам лежит событие юридический факт, не зависящий от воли и сознания людей[[26]](#footnote-26).

И в завершении хотелось бы сказать, что не трудно заметить то что специальные нормы о прекращении договора найма жилого помещения являются отражением общих норм о прекращении обязательств.

## § 2 Расторжение договора социального найма

Понятие расторжения договора исследовано в юридической литературе. расторжение договора - это акт, направленный на прекращение действия частично или полностью неисполненного договора, и тем самым возникающих из него обязательств, на будущее время[[27]](#footnote-27).

Применительно к жилищному найму его расторжение можно определить как разрыв правоотношения найма жилого помещения по соглашению сторон, по одностороннему волеизъявлению нанимателя, а в случаях, предусмотренных законом, по иску наймодателя.

Расторжение договора выполняет три различные роли:

* является отражением изменений экономической обстановки и необходимости преобразований невыгодных существующих отношений;
* может применяться как санкция за нарушение обязательств;
* может применяться как мера защиты прав.

Согласно ст. 83 ЖК РФ договор социального найма может быть расторгнут:

1) по соглашению сторон;

1. по требованию нанимателя и членов его семьи;
2. в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства;
3. по требованию наймодателя.

В жилищном законодательстве предусмотрены специальные случаи заключения соглашения, влекущего расторжение договора социального найма жилого помещения:

1. в связи с переводом жилого помещения в нежилое (ст. 22 ЖК РФ);
2. расторжение договора социального найма в связи с заключением договора обмена (ст. 74 ЖК РФ);
3. расторжение договора социального найма в связи с капитальным ремонтом и реконструкцией жилого помещения (ч. 2 и ч. 3 ст. 86 ЖК РФ);

Нанимателю по договору социального найма принадлежит право на обмен занимаемого жилого помещения (п. 1 ст. 67 ЖК РФ). Отношения по обмену жилых помещений по договору социального найма урегулированы ст. 72-75 ЖК РФ.

В соответствии с ч. 1 ст. 72 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма вправе осуществить обмен занимаемого им помещения на жилое помещение, предоставленное но договору социального найма другому нанимателю. Таким образом, по действующему законодательству допустим обмен только в жилищном фонде социального использования и только равноценными правами: права пользования на право пользования.

Расторжение договора социального найма жилого помещения по соглашению сторон в соответствии со ст. 88 ЖК РФ может произойти в случае капитального ремонта или реконструкции дома. Реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, peгулируются Градостроительным кодексом РФ, другими федеральными законами, принятыми в соответствии с ними иными нормативно-правовыми актами РФ (ст. 52 Градостроительного кодекса РФ).

Расторжение договора найма жилого помещения в судебном порядке применяется в качестве правовой санкции или как мера принуждения, не относящаяся ксанкциям. За нарушение жилищных обязательств законодательство предусматривает карательные санкции, под которыми понимаются установленные законом или договором негативные последствия, наступающие для должника при неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств.

Как мера ответственности нанимателя расторжение договора социального найма применяется по основаниям, предусмотренным п. 2 и п. 4 ст. 687 ГК РФ:

- невнесение нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнессния платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

* разрушение или порча жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
* использования жилого помещения не по назначению;

Для социального найма расторжение договора в качестве меры ответственности нанимателя и членов его семьи предусмотрено по основаниям:

1) невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев (п. 4 ст. 83 ЖК РФ);

2) разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает (п. 4 ст. 83 ЖК РФ);

3) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении (п. 4 ст, 83 ЖК РФ);

4) использование жилого помещения не по назначению;

5) самовольное переустройство (перепланировка) (п. 5 ст. 29 ЖК РФ).

Не в качестве меры ответственности расторжение договора социального найма по требованию наймодателя может быть по основаниям: уменьшение общей площади жилого помещения либо ее увеличение, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо площадь помещения существенно превысит норму предоставления на каждого члена семьи (п. 4 ст. 85 ЖК РФ).

Ответчик признается невиновным, если докажет, что предпринял все меры заботливости и осмотрительности для надлежащего исполнения обязательства (п. 1 ст. 401 ГК РФ). Уважительность причины неплатежей в соответствии с презумпцией вины должника, не исполнившего обязательство, доказывается ответчиком по делу.

Законодательство не ставит в зависимость вопрос о выселении ни от размера задолженности, ни от наличия другого жилья.

В соответствии с ч. 2 ст. 83 ЖК РФ наниматель с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время вправе расторгнуть договор.

В отношении договора социального найма законодатель закрепил возможность расторжения договора с помощью конклюдентных действий нанимателя и членов его семьи: в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор считается расторгнутым со дня выезда (ч. 3ст. 83 ЖК РФ). Основанием расторжения договора социального найма является выезд нанимателя и членов его семьи в другое место жительства. Указанное основание не включено законодателем в ч. 4 ст. 83 ЖК РФ, где содержатся другие основания расторжения договора по требованию наймодателя. Однако с инициативой расторжения договора в таких случаях выступает именно наймодатель.

Наймодателю не предоставлено право расторгнуть договор найма жилого помещения способом одностороннего отказа от его исполнения в течение срока действия соглашения.

# Заключение

Итак, по результатам проведенной работы были получены следующие выводы:

1. Договор социального найма является разновидностью договора найма жилого помещения, предусмотренного ст. 671 ГК РФ, согласно п. 1 которой по договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. В качестве первого может быть уполномоченный государственный орган либо орган местного самоуправления, либо уполномоченное собственником лицо (таким органом, как правило, является муниципальная жилищно-эксплуатационная организация)

2. Название «договор социального найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования» отражает сущность этого гражданско-правового договора, которая заключается в удовлетворении государством потребности в жилье тех граждан, которые не имеют возможности улучшить свои жилищные условия за счет собственных или кредитных средств.

3. При регулировании отношений социального найма жилого помещения нормы Жилищного кодекса РФ имеют приоритет перед нормами Гражданского кодекса Российской Федерации.

4. Правом на получение жилья по договору социального найма обладают малоимущие граждане, нуждающиеся в жилой площади.

5. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления на основе заявлений, данных граждан, поданных ими в указанный орган по месту своего жительства. Принятие на основании заявлений о принятии на учет, поданных их законными представителями.

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

6. Жилое помещение, передаваемое по договору социального найма, состоящее из квартиры либо из одной или нескольких комнат, должно предназначаться для постоянного проживания граждан и быть изолированным (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ). Часть комнаты, смежные комнаты (связанные общим входом) и подсобные помещения не могут быть самостоятельным предметом договора социального найма.

7. Договор социального найма жилого помещения заключается его сторонами на основании решения о предоставлении жилого помещения (административный акты), а так же в соответствии с типовым договором социального найма жилого помещения, утвержденным правительством РФ[[28]](#footnote-28), в письменной форме.

# Список литературы

**Нормативно-правовые акты**

Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. 1993. 25 декабря;

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1)от 30.11.94г. № 51-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 24.07.2008 N 161-ФЗ), (часть 2) от 26.01.96г. № 14-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 25.12.2008 N 280-ФЗ), (часть 3) от 26.11.01г. № 146-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.06.2008 N 105-ФЗ);

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.04г. № 188-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 N 160-ФЗ);

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.04г. № 190-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.12.2008 N 309-ФЗ);

Постановление Правительства РФ от 21.12.2004 г. № 817 «Об утверждении перечня заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь» // Российская газета. 2004. 29 декабря;

Постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения» // Российская газета. 2005. 27 мая;

**Научная и учебная литература**

Большой юридический словарь / Под. ред. Додонова В.Н., Ермакова В.Д., Крылова М.А. и др. М.: Изд.-во: Инфра-М., 2001;

Суслова С.И. Жилищное право: учеб. курс лекций. Иркутск: издат. БГУЭП, 2005;

Журавлев Т. Особенности предоставления жилых помещений по договору социального найма // Гражданское право. 2007. №2;

Фаршатов И.А. Учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма // Российская юстиция. 2008. № 5;

Грудцына Л. Ю. О льготах по обеспечению жилой площадью граждан, имеющих тяжелые заболевания // Адвокат. апрель 2004г. № 4;

Свит Ю.П., Жилищное право: Учеб. пособие / Отв. ред. В.П. Мозолин. М.: Юристъ, 2005;

Толстой Ю.К. Жилищное право. М., 1996;

Крашенинников П.В., Жилищное право. М., 2005;

Чаркин С.А., Алябьев Д.Н. Договор социального найма жилого помещения. Элиста, 2007;

Чаркин С.А. Жилищное право. М., 2005;

Семина Т.А. Правовое положение членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма. // «Жилищное право». №1/2007;

Гражданское право: в 2 т. Том 2: Учебник / отв. ред. Суханов Е.А. М., 2002;

Алексеев О.Г. Прекращение жилищного правоотношения социального найма // Семейное и жилищное право. 2007. № 1;

Соменко С.А. Расторжение договора по гражданскому законодательству. М.: «МГЮА», 1999;

1. Большой юридический словарь / Под. ред. Додонова В.Н., Ермакова В.Д., Крылова М.А. и др. М.: Изд.-во: Инфра-М., 2001. с. 120; [↑](#footnote-ref-1)
2. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. 1993. 25 декабря; [↑](#footnote-ref-2)
3. Суслова С.И. Жилищное право: учеб. курс лекций. Иркутск: издат. БГУЭП, 2005. с. 72; [↑](#footnote-ref-3)
4. Там же, с. 73; [↑](#footnote-ref-4)
5. Там же, с. 74; [↑](#footnote-ref-5)
6. Журавлев Т. Особенности предоставления жилых помещений по договору социального найма // Гражданское право. 2007. №2. с. 14; [↑](#footnote-ref-6)
7. Журавлев Т. Особенности предоставления жилых помещений по договору социального найма // Гражданское право. 2007. № 2. С. 15. [↑](#footnote-ref-7)
8. Фаршатов И.А. Учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма // Российская юстиция. 2008. № 5. С. 44. [↑](#footnote-ref-8)
9. Грудцына Л. Ю. О льготах по обеспечению жилой площадью граждан, имеющих тяжелые заболевания // Адвокат. апрель 2004г. № 4. С.24. [↑](#footnote-ref-9)
10. Свит Ю.П., Жилищное право: Учеб. пособие / Отв. ред. В.П. Мозолин. М.: Юристъ, 2005. с. 12; [↑](#footnote-ref-10)
11. Толстой Ю.К. Жилищное право. М., 1996. с. 28; [↑](#footnote-ref-11)
12. Постановление Правительства РФ от 21.12.2004 г. № 817 «Об утверждении перечня заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь» // Российская газета. 2004. 29 декабря. [↑](#footnote-ref-12)
13. Крашенинников П.В., Жилищное право. М., 2005. с. 99; [↑](#footnote-ref-13)
14. Чаркин С.А., Алябьев Д.Н. Договор социального найма жилого помещения. Элиста, 2007. с. 50; [↑](#footnote-ref-14)
15. Чаркин С.А. Жилищное право. М., 2005. С. 80. [↑](#footnote-ref-15)
16. Чаркин С.А., Алябьев Д.Н. Договор социального найма жилого помещения. Элиста, 2007. С. 49. [↑](#footnote-ref-16)
17. Постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения» // Российская газета. 2005. 27 мая. [↑](#footnote-ref-17)
18. Семина Т.А. Правовое положение членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма. // «Жилищное право». №1/2007. С. 37-38. [↑](#footnote-ref-18)
19. Семина Т.А. Правовое положение членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма. // «Жилищное право». №1/2007. с. 37-38; [↑](#footnote-ref-19)
20. Там же. с. 37; [↑](#footnote-ref-20)
21. Головистикова А.Н., Грудцына Л.Ю. Толковый словарь юридических терминов. М., 2007. с. 342; [↑](#footnote-ref-21)
22. Чаркин С.А. Жилищное право. М., 2005. с. 83; [↑](#footnote-ref-22)
23. Там же; [↑](#footnote-ref-23)
24. Гражданское право: в 2 т. Том 2: Учебник / отв. ред. Суханов Е.А. М., 2002. с. 483; [↑](#footnote-ref-24)
25. Алексеев О.Г. Прекращение жилищного правоотношения социального найма // Семейное и жилищное право. 2007. № 1. с. 24; [↑](#footnote-ref-25)
26. Там же; [↑](#footnote-ref-26)
27. Соменко С.А. Расторжение договора по гражданскому законодательству. М.: «МГЮА», 1999. с. 460; [↑](#footnote-ref-27)
28. Постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения» // Российская газета. 2005. 27 мая. [↑](#footnote-ref-28)