

Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение
высшего образования
«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»
(Пермский филиал)

РЕКОМЕНДОВАНО
на заседании кафедры права
Протокол № 11 от 27 июня 2024 г.
Зав. кафедрой, к.п.н



Е.А.Шистерова

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель директора по учебно-
методической работе,



Ю.А. Хакимова
«27» июня 2024 г.

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

по выполнению внеурочной самостоятельной работы
по учебной дисциплине
«Жилищное право»
для студентов специальности 40.02.04 «Юриспруденция»

Пермь - 2024

Организация-разработчик: Пермский филиал Финансового университета

Разработчик:

Шляхина С.Ю., преподаватель Пермского филиала ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

Методические рекомендации предназначены для студентов специальности: 40.02.04 «Юриспруденция» при выполнении внеаудиторной самостоятельной работы с применением дистанционных образовательных технологий по дисциплине «Жилищное право». Рекомендации могут быть использованы преподавателями других учебных дисциплин и модулей при организации самостоятельной работы студентов.

В методических рекомендациях представлены различные виды самостоятельной внеаудиторной работы, даны указания по их выполнению, составлены контрольные тестовые задания.

Одобрено на заседании научно-методического совета
протокол № 1 (51) от 26 октября 2024 г.

Содержание

Введение	4
Распределение тем учебного материала дисциплины «Жилищное право», осваиваемых самостоятельно в дистанционном режиме	5
Аннотация дистанционного материала, который обучаемые осваивают самостоятельно	5
Содержание дистанционного материала, который обучаемые осваивают самостоятельно	8
Литература с гиперссылками в электронную библиотеку	8
Контроль и оценивание самостоятельного освоения материала	10
Дистанционные материалы по теме «Договор социального найма»	11

Введение

Методические рекомендации по выполнению внеаудиторной самостоятельной работы студентов по дисциплине «Жилищное право» предназначены для студентов Пермского филиала Финансового университета специальности 40.02.01 «Право и организация социального обеспечения».

Методические рекомендации по выполнению внеаудиторной самостоятельной работы составлены в соответствии с рабочей программой по учебной дисциплине ОП.22 Жилищное право.

Цель методических указаний: оказание помощи студентам в организации самостоятельного изучения учебного материала в разнообразных формах - лекция, консультация, практическая работа.

Выполнение самостоятельных внеаудиторных работ позволяет формировать в соответствии с ФГОС СПО формирует следующие общие компетенции:

ОК 1- Осознает социальную значимость своей будущей профессии, обладает достаточным уровнем профессионального правосознания

ОК 2 - Способен добросовестно исполнять профессиональные обязанности, соблюдать принципы этики юриста

ПК 1 - Способен участвовать в разработке нормативно-правовых актов в соответствии с профилем своей профессиональной деятельности

В результате освоения учебной дисциплины Жилищное право, **обучающийся должен уметь:**

- находить необходимый нормативный материал в действующем законодательстве;
- определять различия в правовом статусе титульных пользователей жилых помещений;
- применять теоретические положения при изучении специальных юридических дисциплин;
- составлять иски о защите нарушенных жилищных прав;
- давать юридически грамотные консультации по вопросам применения жилищного законодательства.

Знать:

- предмет жилищного права; методы регулирования жилищных отношений; основные принципы жилищного законодательства;
- правовой статус собственника жилого помещения, членов его семьи; нанимателя и членов семьи нанимателя по договору социального и коммерческого найма; иных титульных пользователей жилого помещения;
- понятие и правовой режим общего имущества собственников квартир в многоквартирном доме;
- способы управления многоквартирным домом;
- порядок создания товарищества собственников жилья; правовое положение членов ТСЖ.

Обязательное условие организации такого вида самостоятельной работы – наличие электронной информационно-образовательной среды.

Изучение теоретического материала в форме лекции - один из видов самостоятельной внеаудиторной работы в дистанционном обучении, на котором студенты получают лекционный материал через средства телекоммуникационной связи в асинхронном режиме, а именно когда студенты получают аудиовизуальную запись лекционного материала.

В ходе освоения дисциплины студенты самостоятельно дистанционно выполняют практическую работу по изучению договора социального найма. При этом студенты

детально рассматривают теоретические положения по теме работы. Это позволяет формировать навыки практического применения изученного путем индивидуального выполнения задач.

Таким образом, для каждого практического занятия студенты используют мультимедийные материалы, размещенные на сервере дистанционного обучения, которые включают: полнотекстовый материал (с выделением особенно важных вопросов для усвоения), презентации.

Самостоятельное изучение тем заканчивается контролем в форме оф-лайн тестирования.

Распределение тем учебного материала дисциплины «Жилищное право», осваиваемых самостоятельно в дистанционном режиме

Календарно-тематический план содержания, осваиваемого дистанционно

Наименование темы	Наименование под тем	Вид учебных занятий	Часы
Договор социального найма	1. Социальный найм 2023 2. Договор социального найма жилого помещения в 2023 году 3. Приватизация квартиры по договору социального найма в 2023 году 4. Изменения договора социального найма в 2020 году 5. Тариф найма социального жилья в 2023 году 6. Служебная квартира в социальный найм в 2023 году 7. Плата за социальный найм помещения в 2023 году	практическое занятие	6
Всего:			6

Аннотация дистанционного материала, который обучающиеся осваивают самостоятельно

Тема «Договор социального найма»

Учебная цель: формирование представлений и знаний по теме

Методическая цель: развивать умения анализировать документы, сравнивать, сопоставлять, делать выводы; умения необходимые для применения полученных знаний при решении практических задач.

Воспитательная цель: способствовать воспитанию правовой культуры обучающихся, активной гражданской позиции.

Содержание дистанционного материала, который обучающиеся осваивают самостоятельно

Тема включает в себя изучение следующих вопросов в форме лекций, презентаций по теме:

1. Социальный найм 2020
2. Договор социального найма жилого помещения в 2020 году

3. Приватизация квартиры по договору социального найма в 2020 году
4. Изменения договора социального найма в 2020 году
5. Тариф найма социального жилья в 2020 году
6. Служебная квартира в социальный найм в 2020 году
7. Плата за социальный найм помещения в 2020 году

Контроль и оценивание самостоятельного освоения материала

Контроль и оценивание осуществляется в рамках действующей в филиале модульно-рейтинговой системы оценивания освоения содержания обучения, входит в план рейтинга по учебной дисциплине. План рейтинга по теме включает в себя выполнение теста на 10 баллов.

Дистанционные материалы по теме Договор социального найма

Памятка студенту Уважаемый студент!

Вам предстоит самостоятельно освоить тему учебной дисциплины Жилищное право в профессиональной деятельности «Договор социального найма»

Рекомендуем следующую последовательность действий при изучении темы
«Договор социального найма»

1. Внимательно изучить лекцию по данной теме.
2. Посмотреть презентации по теме.
3. Ответить устно на вопросы для самоконтроля по теме.
4. Ответить на вопросы теста (*Максимум за тест можно получить 10 баллов*). Тест считается выполненным, если Вы дали 60% правильных ответов. (На решение теста дается 3 попытки).

УСПЕХОВ В ИЗУЧЕНИИ ТЕМЫ!

Лекция по теме «Договор социального найма»

План

1. Социальный найм 2023
2. Договор социального найма жилого помещения в 2023 году
3. Приватизация квартиры по договору социального найма в 2020 году
4. Изменения договора социального найма в 2023 году
5. Тариф найма социального жилья в 2023 году
6. Служебная квартира в социальный найм в 2023 году
7. Плата за социальный найм помещения в 2023 году

1. Социальный найм 2023

После распада Советского Союза и начала процедуры приватизации большая часть жилья в России находится во владении частных лиц. Но определенная собственность все же осталась у государства. И таковые объекты жилищного фонда могут даваться

муниципалитетами и иными органами государственной власти нуждающимся в улучшении жилищных условий гражданам в пользование. Обеспечивается реализация подобных мер поддержки при помощи использования механизмов соцнайма. Правовое регулирование вопросов, связанных с таким аспектом взаимоотношений граждан и государства имеет достаточно объемную правовую базу. Так, её основу в 2020 году составляют следующие нормативные акты и документы:

- Раздел III Жилищного кодекса. Все статьи этого раздела ЖК РФ так или иначе связаны с предоставлением гражданам находящихся жилых объектов по договорам социального найма. Они рассматривают условия выдачи такого жилья, порядок его последующей приватизации, принципы пользования помещениями и множество иных аспектов подобных правоотношений.
- Глава 35 Гражданского кодекса. Так как социальный наём жилья относится к категории договорных взаимоотношений, то ряд вопросов, связанных с его оформлением регламентируется положениями ГК РФ.
- Постановление Правительства РФ №315. Означенным документом устанавливается типовая форма, используемая при заключении договоров социального найма жилых помещений. Её применение обязательно во всех ситуациях, затрагивающих означенные правоотношения. Положения ГК РФ предусматривают верховенство права, устанавливаемого ЖК РФ в отношении договоров соцнайма соответственно нормативам статьи 672 ГК РФ.

Но что же это такое – социальный наём жилья? Это получение в пользование помещения – квартиры, комнаты, дома либо его части. Во многом такое пользование содержит в себе основные черты владения собственностью и предоставляет достаточно много прав проживающих в рассматриваемом объекте лицам. Однако имеется и ряд ограничений – получатель жилья должен соблюдать правила пользования подобным пространством и не является обладателем права проводить продажу или передачу права использования и владения помещением, так как не является его собственником. Правом на получение соцнайма обладают не все лица. Предоставление жилой площади в социальный наём является мерой социального характера, а не всеобщим правом в России. А значит и воспользоваться подобным способом разрешения жилищного вопроса может не любой человек.

Так, обязательными ограничениями критериев того, кто может получить жилье по договору социального найма, являются:

- Наличие гражданства. Социальный наём доступен исключительно для российских граждан. Иностранцы, беженцы и апатриды не могут получать подобную поддержку.
- Определённый социальный статус. Действующие нормативы ЖК РФ предполагают сдачу жилых объектов в наём только малоимущим гражданам, каковые нуждаются в улучшении находящихся условий проживания. Однако в соответствии с иными нормативными актами спектр возможных нанимателей значительно расширяется. Особенно если учесть различные муниципальные и региональные программы.

Таким образом, социальный наём на федеральном уровне могут получить:

- Малоимущие семьи.
- Инвалиды I и II групп.
- Ветераны ВОВ и инвалиды войны.
- Жертвы техногенных катастроф или стихийных бедствий, потерявшие жилье.
- Лица, проживание с которыми других людей совместно недопустимо в связи с их болезнью.
- Жильцы аварийных домов и помещений.

Однако даже если человек входит в любую из вышеозначенных категорий, есть и дополнительные ограничения по получению жилья от государства в социальный наём. Так, допускается социальный наём только если:

- У потенциального получателя жилья нет жилых пространств в собственности, и он не снимает их по договору соцнайма.
- У кандидата на социальное жилье есть в собственности жилище или он снимает его по договору социального найма, но его площадь или состояние не соответствуют нормативным требованиям.

Более точные критерии минимальной площади социального жилья и ряда иных показателей, в том числе и категорий граждан, которым полагается подобное жилище, устанавливаются непосредственно муниципалитетами или региональными властями. В целом, пошаговая процедура и порядок действий соцнайма являются достаточно сложными. Так, в общем случае они могут выглядеть следующим образом:

1. Получение статуса, позволяющего претендовать на социальный наём жилья. Например – оформление статуса малоимущей семьи. В рамках получения означенного статуса также следует оформить и статус человека, нуждающегося в улучшении жилищных условий проживания.
2. Для получения подтверждения наличия условий, таковые необходимо улучшить, следует собрать и предоставить в муниципалитет документы, подтверждающие площадь жилья, количество членов семьи, а также состояние объекта, если основанием для найма является аварийность.
3. После постановки в очередь остается ждать. Сроки очереди могут быть различными в зависимости от муниципалитета, количества внеочередников и иных факторов, однако обычно составляют несколько лет для общих категорий граждан, не обладающих правом на внеочередной социальный наём.
4. Как только будет получено уведомление о наличии подходящего по требованиям жилья для, следует заново предоставить документацию, подтверждающую статус нанимателя жилья и его жилищных условий проживания.
5. После предоставления означенной документации органы местной власти не позднее месяца заключают договор найма с нанимателем. Одним из требований в данной ситуации при постановке на учет все равно является проживание на территории одного муниципального образования в течение всего срока нахождения в очереди. Ряд лиц может рассчитывать на социальный наём вне общей очереди.

В федеральном законодательстве в него входят:

- Дети сироты, не усыновленные и не опекаемые. Для такой категории граждан государством предусмотрена отдельная программа предоставления социального найма по достижению ими совершеннолетия или прохождения через процедуру эмансипации.
- Граждане, проживающие в объектах, подлежащих сносу. В таковой ситуации в социальный наём новое жилье должно предоставляться не позднее, чем будет проведено выселение из старого или его окончательный снос или иная деконструкция.
- Лица, имеющие ряд хронических заболеваний, которые доставляют дискомфорт или угрозу окружающим и нуждаются в отдельных помещениях по причине своих расстройств. Есть еще один способ получения жилья по социальному найму вне очереди. Так, при выселении какого-либо из жильцов коммунального помещения, все другие жители данной коммуналки будут иметь преимущественное право для найма освободившихся помещений. Однако лишь в тех ситуациях, когда они сами нуждаются в фактическом улучшении условий, например, по причине нехватки свободной площади на каждого из членов семейства. Договор соцнайма не может разрываться наймодателем и оформляется исключительно в бессрочной форме. Но в некоторых случаях он может быть прекращен без желания на это нанимателя. Социальный найм возлагает на съемщиков подобного жилья определенную ответственность, которая, в том числе может привести и к расторжению заключенного договора и фактическому выселению съемщика.

Так, ситуациями, соответственно таковыми может быть проведено расторжение договора, являются:

- Наличие задолженности. При несвоевременном внесении квартплаты, а также при наличии задолженностей по коммунальным услугам, съемщик может быть выселен. Однако фактическое выселение может производиться исключительно в случаях, когда жильцом не совершалось ни одного платежа а в течение шести месяцев по какому-либо виду услуг.
- Жалобы и конфликты. Если жилец нарушает порядок и его поведение противоречит условиям, рассмотренным в статье 35 ЖК РФ, его можно отселить из жилья. Но подобное выселение производится исключительно на основании неоднократных и повторяющихся жалоб.
- Потеря права на социальный найм. Когда у нанимателя появляется в собственности другое жилье, или ранее находившееся во владении начинает иметь подходящие для проживания условия, то договор прекращается.
- Нецелевое использование помещения. Предоставляемое жилье может использоваться исключительно с определенными целями. А именно – для проживания самого съемщика, членов его семьи или иных временных жильцов, а также для сдачи в поднаем. Использование жилой площади для любых иных целей, особенно ведения коммерческой деятельности – недопустимо. Однако надомная или дистанционная работа не является запрещенной в данной ситуации.
- Временное переселение. В случае необходимости проведения капремонта помещения или здания и при обстоятельствах, угрожающих жизни, здоровью и безопасности жильцов, они могут быть принудительно выселены и переселены на новое место жительства на время устранения соответствующих неблагоприятных факторов. Вне зависимости от оснований для выселения, фактически прекращение договора в данной ситуации возможно исключительно по решению суда. Однако муниципальные органы обязаны попытаться урегулировать данный вопрос во внесудебном порядке. Отсутствие доказательств наличия подобных попыток является основанием для однозначного принятия решения в пользу проживающих в жилье. Социальный наём имеет множество особенностей и нюансов, каковые стоит учитывать тем, кто хочет его получить или уже проживает на данных основаниях. Одной из основных таких особенностей является возможность приватизации муниципального жилья, предусмотренная как минимум после пяти лет проживания в одном объекте. Кроме этого необходимо помнить, что закон не запрещает сдачу рассматриваемого жилья в поднаём соответственно нормативам ЖК РФ. К правам съемщиков также можно отнести возможность вселения других лиц в помещение. Также, съемщики вправе требовать проведения капремонта жилья за счет муниципального бюджета и силами местных властей, однако сами обязаны проводить регулярный текущий ремонт. Родственники нанимателя жилья обладают рядом отдельных прав в отношении такового жилого помещения.

Договор социального найма жилого помещения в 2023 году

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 на условиях, установленных настоящим Кодексом. 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. Комментируемая статья 2020 года посвящена понятию договора социального найма жилого помещения, сроку его действия, а также гарантиям его неизменности. Фактически

через положения ЖК РФ о договоре социального найма жилого помещения реализуется положение ст. 40 (ч. 3) Конституции РФ о том, что 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 установленными законом нормами. Договор социального найма жилого помещения заключается между двумя сторонами - гражданином-нанимателем и собственником предоставляемого жилого помещения, относящегося только к государственному или муниципальному жилищному фонду (подробнее о видах жилищных фондов см. комментарий к ст. 19 ЖК). Жилищный кодекс РФ не предполагает заключения договора социального найма жилого помещения в частном жилищном фонде как совокупности жилых помещений, находящихся в собственности граждан или юридических лиц. Исключение составляет случай, предусмотренный в ст. 64 ЖК (см. комментарий к ней). От имени собственника соответствующего жилищного фонда могут выступать действующий от его имени государственный орган или орган местного самоуправления либо уполномоченное ими лицо - наймодатель. Передача жилого помещения нанимателю осуществляется на основании решения органа местного самоуправления о предоставлении гражданину конкретного жилого помещения (см. комментарий к ст. 57 ЖК), что порождает обязанность наймодателя заключить с ним соответствующий договор социального найма жилого помещения. В силу этого основанием возникновения права пользования государственной и муниципальной жилой площадью выступает совокупность двух юридических фактов - принятие решения о предоставлении жилого помещения и заключение договора социального найма жилого помещения, который одновременно является и обязательственным правоотношением между нанимателем и наймодателем. Как обязательственное правоотношение договор социального найма жилого помещения характеризуется рядом прав и обязанностей его сторон, которые предусмотрены в первую очередь именно в комментируемом Кодексе (см. комментарий к ст. ст. 65 и 67). В числе полномочий гражданина - нанимателя жилого помещения по договору социального найма ЖК РФ называет полномочия по владению и пользованию занимаемой площадью. Вместе с тем наниматель социального жилья не лишен и отдельных правомочий распоряжения предоставленным жилым помещением, к числу которых могут быть отнесены, к примеру, право на замену и обмен жилой площади, направленные на ее отчуждение иным лицам при определенных условиях, установленных законом. Полномочие гражданина - нанимателя жилой площади по распоряжению жилым помещением, занимаемым по договору социального найма, существенно уже соответствующего правомочия гражданина-собственника, который может заключать в отношении принадлежащего ему жилья любые гражданско-правовые сделки. Цель договора социального найма жилого помещения заключается в использовании жилого помещения для проживания в нем граждан. Помимо проживания ЖК РФ разрешает использовать жилое помещение для осуществления профессиональной деятельности (врачебной, адвокатской и т.п.) или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (см. комментарий к ст. 17 ЖК). Жилое помещение по договору социального найма, как это следует из ЖК РФ, предоставляется за плату, которая состоит из платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также платы за коммунальные услуги - платы за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро-, газоснабжение, отопление (см. комментарий к ст. 154 ЖК). Таким образом, договор социального найма может быть охарактеризован как консенсуальный (для его заключения достаточно согласования существенных условий договора, а именно условий о предмете (т.е. жилом помещении) и о нанимателе), возмездный, двусторонний, взаимный (каждая сторона

договора имеет не только права, но и обязанности). Срок не является существенным условием договора социального найма жилого помещения, поскольку по этому договору жилые помещения предоставляются гражданам в бессрочное пользование. Близким по содержанию договору социального найма жилого помещения является договор найма жилого помещения (или договор коммерческого найма), урегулированный гл. 35 ГК РФ. По этому договору 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). Различия между указанными видами договоров сводятся к следующему. Как отмечалось выше, договор социального найма жилого помещения может заключаться только в государственном или муниципальном жилищном фонде, в то время как договор коммерческого найма может заключаться в частном жилищном фонде, а также в государственном и муниципальном жилищных фондах. Основанием заключения договора социального найма выступает решение органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения, т.е. административный акт, а договор коммерческого найма заключается исключительно на основе волеизъявления сторон. Договор социального найма жилого помещения - бессрочный; по такому договору плата за пользование жилым помещением, предоставляемым по установленной норме, предусмотрена законодательством. В то же время договор коммерческого найма всегда носит срочный характер и заключается на срок от одного года до пяти лет; плата за пользование жилым помещением по этому договору определяется соглашением сторон, так же как и размер предоставляемого жилого помещения. Споры по пользованию жилыми помещениями, вытекающие из договоров социального найма жилого помещения и найма (коммерческого найма), разрешаются в судебном порядке. Жилищный кодекс РСФСР содержал норму о том, что к отношениям, вытекающим из договора найма жилого помещения (имелся в виду социальный наем), в определенных случаях подлежали применению также правила гражданского законодательства. Это касалось, например, норм о сделках, исковой давности и т.д. Сейчас в ЖК РФ такого упоминания нет, что, однако, не означает невозможности использования положений ГК РФ в этой части. Более того, именно положения ГК РФ используются при решении вопросов, связанных, например, с последствием предоставления жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда на основании незаконного решения органа местного самоуправления, поскольку ЖК РФ их не регламентирует. Стабильность отношений по пользованию жилым помещением по договору социального найма - одна из важнейших гарантий реализации конституционного права граждан на жилище. В числе условий такой стабильности не только бессрочность договора социального найма, предусмотренная ч. 2 ст. 60 ЖК РФ, но и правило ч. 3 этой же статьи. Ее смысл состоит в том, что граждане, пользующиеся жилым помещением по договору социального найма, но переставшие, к примеру, быть малоимущими (по ЖК РФ - это основное условие предоставления социального жилья), вправе продолжать пользоваться им и далее по договору социального найма.

Приватизация квартиры по договору социального найма в 2020 году

Договор соцнайма квартиры даёт право бессрочного пользования ею, однако никаких имущественных прав при его оформлении у нанимателя не возникает. Чтобы муниципальная жилплощадь перешла в собственность нанимателя, ему необходимо приватизировать недвижимость. Каковы условия процедуры? Договор – подписываемый органами самоуправления поселения и нанимателем двухсторонний документ, оформленный в соответствии со статьёй 60 ЖК РФ. На основании соглашения жилец имеет право бессрочного пользования жильём, принадлежащим государству. На основании документа (статьи 19 ЖК РФ и 672 ГК РФ), гражданам в 2020 году

предоставляется жильё публичных форм собственности. Договор бессрочный и заключается с малоимущими и другим категориями граждан, по спискам, соответствующим статье 49 ЖК РФ. Размер жилья соответствует региональным нормативам (ст. 50, 57). В соглашении прописывается порядок вселения в муниципальное жильё, и условия выселения нанимателей. По закону наниматели обязаны освободить помещение при переезде или выписке из него. Чтобы приобрести полные права на недвижимость граждане могут приватизировать её. В этом случае возвращать жилплощадь властям не придётся. О правах и обязанностях собственника и прописанных в приватизированном жилье, а также о том, за что придется платить владельцу приватизированных квадратных метров из своего кармана, вы можете узнать из наших статей. Регламент приватизации жилья содержится в законе РФ № 1541-1. Согласно данному закону, жильё, предоставленное в аренду таким образом, входит в перечень объектов недвижимости, подлежащих оформлению в собственность на безвозмездной основе. В договор включаются все прописанные на жилплощади, включая несовершеннолетних. Если по желанию нанимателя во время действия соглашения вселялись посторонние лица, они признаются членами семьи нанимателя, вписываются в документацию и получают долю в жилплощади. Площадь помещения делится на равноценные части (доли) между всеми зарегистрированными в нем. Лица, ранее участвовавшие в приватизации, долю в данном помещении не получают. Право на повторное участие в процессе получают лица, ранее принимавшие участие в процессе до 18-ти лет, а также граждане, расприватизировавшие ранее оформленное в собственность жильё (Решение комитета по коммунальному хозяйству №15). Приватизируемая недвижимость должна входить в перечень зданий, подлежащих передаче в собственность граждан. Если она расположена в аварийном доме, имеет статус ведомственной или входит в резервный фонд, приватизировать её нельзя. Некоторые особенности имеет оформление в собственность недвижимости от Министерства обороны. Ее оформление требует снятия с нее статуса служебной (ведомственной). Данная процедура проводится с участием Минобороны и требует оформления дополнительной документации. Сбором необходимых бумаг граждане могут заняться самостоятельно или заключить договор с организацией-посредником за соответствующую плату. В этом случае потребуется составление у нотариуса специальной формы доверенности. Процедура состоит из следующих этапов. Шаг первый. Подача заявления в органы местного самоуправления, которые являются собственниками. Кто может приватизировать? Своё согласие должны выразить все лица, прописанные в помещении. Отсутствие согласия делает оформление невозможным. От имени детей до 14 лет согласие пишут родители или опекуны. Несовершеннолетний с 14 до 18 лет пишет заявление самостоятельно. Заявление оформляется на специальном бланке, который выдаётся сотрудником соответствующей организации. Вторым шагом станет сбор и подготовка пакета бумаг. Начать необходимо с обращения в БТИ для оформления поэтажного плана и кадастрового паспорта. Оформление данных бумаг может длиться до 6-ти недель, поэтому позаботиться об его оформлении стоит заранее. Заявление в администрацию подаётся вместе с документами:

1. Паспорта участников процедуры.
2. Справка о прописанных.
3. Договор найма.
4. Технические документы на жилплощадь.
5. Отказ от доли (при наличии). Если отказ оформляется от имени ребёнка с 14 до 18 лет требуется получить и приложить разрешение органов опеки. Дети до 14 лет получают долю в обязательном порядке, отказ от их имени оформить нельзя.
6. Доверенность (если кто-либо из прописанных не может участвовать в процедуре лично).
7. Квитанция на госпошлину.
8. Справки о неучастии в приватизации. Документ выдаёт Росреестр.

9. Справка из ЕГРП о статусе приватизируемого объекта.
10. Свидетельство о смерти прописанных.
11. Справки о смене фамилии (если есть).
12. Выписка из лицевого счёта.

Если прописанные временно там не проживают, право на долю они не теряют. В зависимости от региона расположения жилья перечень документов может быть расширен. Корректировка списка может также произойти в связи с новыми законодательными нормами. Конкретный список можно уточнить при обращении в администрацию поселения. После приёма пакета документов ответственные сотрудники проводят их проверку. Если всё соответствует нормативам, граждане уведомляются о начале процедуры. Следующий этап — подписание соглашения. Каждый участник подписывает свой экземпляр документа лично. Договор на приватизацию и все документы передаются в Росреестр для получения Свидетельства. Через десять дней каждый владелец доли получает отдельное Свидетельство о собственности на объект недвижимости. Проверка документов и подготовка соглашения по договору социального найма государственными органами проводится в течение двух месяцев. Бесплатная приватизация – процесс, при осуществлении которого не нужно оплачивать стоимость квартиры. Однако само оформление предполагает оплату услуг некоторых организаций и уплату государственных пошлин. Примерные издержки при оформлении бумаг следующие: • техпаспорт и поэтажный план – от 1000 рублей; • справки и выписки – от 100 рублей за каждую; • выписка из ЕГРП – 500 рублей; • госпошлина за приватизацию 2000 рублей с каждого участника договора.

Причины отказа могут быть следующие:

1. Жилое помещение не подлежит приватизации. Нельзя приватизировать помещения, имеющие особый статус, к ним относятся служебные квартиры, комнаты в ведомственных общежитиях, квартиры из резервного фонда поселений, квартиры в домах, расположенных в закрытых военных городках. В некоторых случаях можно такие объекты приватизировать через суд, но для этого потребуется перевод здания из одного статуса в другой.
2. Нет согласия кого-либо из прописанных. Заставить подписать согласие на приватизацию по закону нельзя, поскольку данное действие осуществляется в добровольном порядке. Если кто-то из родственников отказывается от приватизации, действовать можно лишь убеждениями.
3. В квартире была проведена незаконная перепланировка. Приватизировать помещение с незаконным переустройством внутреннего пространства нельзя до того момента, пока перепланировка не будет согласована с соответствующими организациями. При этом существуют виды перепланировки, которые узаконить нельзя. Если в квартире снесены несущие стены, ликвидированы вентиляционные короба, объединены кухня с газовым оборудованием и комната, власти обяжут нанимателя вернуть квартире первоначальный вид. Кроме того, за незаконную перепланировку придётся заплатить штраф.
4. Предоставление недействительных или не соответствующих требованиям документов. В этом случае можно будет переоформить ряд документов и вновь подать заявление на приватизацию.

Изменения договора социального найма в 2020 году

Жизненные обстоятельства изменчивы. Кто-то вступает в брак, на свет появляется ребёнок, а кто-то умирает. Возникающие перемены требуют адаптации граждан к новым сопутствующим ситуациям, внося дополнительные коррективы в уже имеющиеся документы, или заменяя их на другие, более актуальные. Это касается в первую очередь права пользования жильём, которое допускается только при надлежащем оформлении документации. Согласно нормам статей 60 и 64 ЖК РФ, большинство ситуаций,

связанных с изменением состава семьи или передачи права оперативного управления, не требует расторжения и прекращения действия или перезаключения договорённостей. В 2020 году достаточно внести соответствующие пункты вместо старых, утративших актуальность. Но в этом случае обязательно согласие всех членов семьи. Законодательство представило перечень причин, которые выступают основанием для внесения изменений в договор социального найма (ДСН).

К числу оснований по нормам ст. 82 ЖК РФ относятся:

1. Требование лиц, объединившихся в одну семью, предъявленное официально по месту заключения договора (в жилищный отдел муниципалитета).
2. Решение суда о внесении изменений по требованию членов семьи, если ответственный наниматель отказался от добровольного внесения изменений.
3. Передача оперативного управления по решению ответственного нанимателя.

Граждане, проживающие в одной квартире, пользующиеся в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма и объединившиеся в одну семью, вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора социального найма всех занимаемых ими жилых помещений. Дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя.

Другие нормы Жилищного кодекса оглашают нижеследующее:

- выбытие одного или нескольких членов семьи, согласно ст. 69;
- прибавление новых членов семьи (ст. 70);
- оформление перепланировки (ст. 26);
- получение освободившейся жилплощади в коммуналке (ст. 59).

Внесение изменений – правовой прецедент, который совершается по установленному алгоритму. В перечисленных законодательством случаях, для внесения изменений достаточно составить приложение к основному документу, чтобы его юридическая сила не утрачивалась. Во внесении дополнительных пунктов взамен старых участвуют обе стороны ДСН. Поэтому в администрацию следует подать заявление через МФЦ о составлении дополнительного соглашения о внесении изменений.

Алгоритм подачи документов следующий:

1. Подойти в МФЦ по месту жительства с пакетом документов.
2. Взять в терминале талон на обслуживание с номером электронной очереди.
3. По электронной очереди подойти к окну оператора и предъявить принесённую документацию.
4. После проверки документов – составить заявление в администрацию.

Заявление составляется на бланке, который заявитель заполняет в присутствии оператора многофункционального центра. Здесь обязательно указывается:

1. реквизиты ДСН;
2. причины, по которым вносятся изменения;
3. пункты, которые утратили актуальность;
4. новые пункты, которые вносят взамен старых.

К заявлению прилагается паспорт с пропиской, экземпляр ДСН и документация, которая констатирует наличие изменений. Например, свидетельство о браке, рождении ребёнка, разводе, смерти нанимателя или члена семьи. Документы следует предъявить оригиналом и копией. После удостоверения оператором, оригиналы будут возвращены, а заявитель получит расписку. Принятая документация вместе с заявлением передаётся в Департамент жилищной политики администрации, где будет подготовлено приложение о внесении изменений. Оно поступит в МФЦ, о чём заявитель будет оповещён по электронной почте или по телефону. Документ может быть получен только заявителем по расписке с предъявлением паспорта, он подписывается получателем в присутствии оператора. Если в

населённом пункте отсутствует МФЦ, ответственному нанимателю следует обратиться непосредственно в местный исполком и составить дополнительное соглашение с главой местной администрации или иным уполномоченным лицом. Под переоформлением понимается внесение существенных изменений, которые требуют признать действующий договор утратившим юридическую силу. Вместо него требуется составить и заключить новый договор. Поэтому данная процедура рассматривается как его перезаключение. Обычно это заключение ДСН с новым участником, принявшим на себя функции ответственного нанимателя. Договор обязательно переоформляется, если совместное пользование квартирой по разным договорам сливается в один ДСН. Условия переоформления:

- Смерти нанимателя.
- Признания его недееспособным на основании решения суда.
- А также, если он выбыл.

Под выбытием здесь может пониматься:

1. выписка из квартиры и переезд;
2. безвестное отсутствие, признанное решением суда;
3. осуждение и помещение в места лишения свободы.

Переоформление и перезаключение необходимо, когда изменения не могут быть фрагментарными, а затрагивают сущность вопроса о пользовании жильём для соцнайма, в частности, относительно сторон договора. Они указаны в п. 2 ст. 82 ЖК РФ. Регламент перезаключения опирается на п. 2 ст. 672 ГК РФ. Вначале происходит выписка нанимателя, кроме случаев признания его недееспособным. При переезде он выписывается самостоятельно, при определении в места заключения – автоматически, из режимного учреждения. Умершего нанимателя выписывают близкие родственники по свидетельству о смерти. Следующим этапом будет принятие решения на семейном совете – кто возложит на себя данные обязательства. Затем следует подать заявление, составленное и подписанное всеми жильцами, относящимися к семейному кругу, в местный исполком. Связаться с администрацией можно и через МФЦ, подав заявление в этот центр.

Заявление составляется, в соответствии с обстоятельствами проживания:

- на имя начальника Департамента жилищной политики;
- начальника (заведующего) жилищного отдела администрации;
- главы поселкового исполкома.

В заявлении указывают причины, по которым требуется сменить ответственного нанимателя или иные причины, требующие перезаключения ДСН. Администрация рассматривает заявление в течение 5 рабочих дней, затем приглашает ответственного нанимателя для составления и подписания нового договора.

Приглашение может прийти:

- через МФЦ;
- по электронной почте;
- по сотовой связи.

Приглашённый гражданин подписывает свой экземпляр договора и получает его на руки. Если договорённости между жильцами квартиры не достигнуты – вначале обращаются в районный суд по месту расположения квартиры, после вынесения решения судом и получения выписки – заключают ДСН в администрации. Как переоформить договор? Для переоформления нужны паспорта или свидетельства о рождении всех членов семьи.

На квартиру предъявляется пакет документации:

- экземпляр ДСН;
- документы, подтверждающие необходимость переоформления: свидетельство смерти нанимателя, справка из решения суда, выписка из поквартирной книги и т.п.;
- финансово-лицевой счет (заверенная копия);
- квитанции по квартплате и коммунальным платежам;

- ордер;
- поквартирная карточка (заверенная копия);
- справка из БТИ.

В него должны войти оригиналы и ксерокопии, которые будут заверены получателем. В зависимости от статуса населённого пункта, в котором расположено жилое помещение, выбирается учреждение, куда следует обращаться для проведения процедуры.

При добровольно принятом решении всеми квартиросъёмщиками, следует обращаться:

- в Департамент жилищной политики администрации, если квартира в городской черте;
- в жилищный отдел районной администрации, если это райцентр;
- в поселковую администрацию – в сельской местности.

Если в населённом пункте действует МФЦ, заявление с прилагаемыми документами можно передать через это учреждение. Здесь же можно получить готовый экземпляр. Администрация может отказать в переоформлении только при условии недееспособности или несовершеннолетия члена семьи. А также, если с заявлением обратилось лицо, которое не может стать нанимателем по иным основаниям. Кроме этого, причиной может служить отсутствие подписи в заявлении одного из совершеннолетних членов семьи. По иным основаниям отказ недопустим. Если отказ возник без законной причины, его можно обжаловать в суде, подав иск в течение 10 дней после получения официального письменного отказа администрации.

Тариф найма социального жилья в 2020 году

Все правоотношения, касающиеся оплаты по договору аренды жилого помещения регулируются Жилищным Кодексом РФ, в частности 8-ой главой раздела III (ст. 153—155). Гражданин РФ, получивший государственное жилье в социальный найм, наделяется рядом обязательств по его содержанию.

В частности в 2020 году он должен оплачивать:

- найм жилого помещения;
- коммунальные услуги;
- текущий ремонт и поддержание надлежащего состояния общедомового имущества.

На всей территории Российской Федерации установлена единая схема формирования платежей по договору социального найма жилого помещения. Формула расчета утверждается на федеральном уровне и регулируется в соответствии с нормативно-правовыми актами в сфере ЖКХ. Во всех субъектах РФ размер платы за социальный найм различный, так как каждый регион не только по-разному обеспечен жильем, но и имеет различный спрос на него. Получить квартиру в Москве сложнее, чем на Дальнем Востоке, соответственно и найм в столичном регионе будет стоить дороже.

В пределах субъектов РФ разработаны четкие критерии влияющие на стоимость найма:

1. месторасположение (транспортные развязки, инфраструктура);
2. степень благоустройства (наличие всех удобств, лифт, мусоропровод и так далее);
3. уровень износа (жильцы аварийных домов освобождаются от платы за найм). Сумма ежемесячных платежей рассчитывается в соответствии с методическими указаниями, утвержденными приказом Минстроя РФ №668/пр и формируется органами местного самоуправления субъектов РФ. Оплата происходит на основании платежных документов, которые предоставляет компания, осуществляющая управление многоквартирным домом. Квитанции должны доставляться Нанимателю не позднее 1-го числа месяца, следующего за прошедшим месяцем. Оплачивать счет необходимо до 10-го числа текущего месяца.

Основания для отмены платы за найм:

- Аварийное состояние дома, подтвержденное заключением специальной комиссии.
- Семья имеет официально подтвержденный статус малоимущей.

Получить полное или частичное погашение квитанции на оплату за счет федерального или муниципального бюджета, Наниматель может в ближайшем МФЦ

(многофункциональном центре) или центре социальной защиты населения. Исполнительные органы административной власти субъектов РФ вправе вырабатывать собственные критерии и правила помощи нуждающимся и помимо малоимущих, освобождать от платы и другие категории лиц. Граждане обязаны оплачивать проживание, содержание общедомового имущества и коммунальные услуги только с момента подписания соответствующего договора социальной аренды. Проводится расчет размера платы за наем по следующей формуле: ПЛАТА за наем = Бр * Кб * Кс * П, где: • Бр – Базовый размер оплаты, определяется путем умножения средней стоимости квадратного метра жилого помещения на вторичном рынке, в данном населенном пункте на 0,001.

- Кб – коэффициент качества и благоустройства жилья, в каждом субъекте РФ устанавливается по индивидуальным параметрам.

- Кс – коэффициент соответствия платы, утверждаются исходя из социально-экономических условий в муниципальном образовании.

В некоторых регионах может быть меньше или равен нулю.

- П – общая площадь жилья в квадратных метрах. Для получения субсидии необходимо обратиться в отдел соцзащиты населения или ближайший МФЦ (многофункциональный центр). В каждом регионе РФ устанавливается свой уровень прожиточного минимума и свой порог для признания семьи малоимущей. В большинстве населенных пунктов для получения помощи в оплате жилья достаточно доказать, что платежи по квитанции составляют более 22% совокупного дохода семьи. Чем крупнее город, тем этот порог ниже. Понятие совокупный доход включает в себя не только заработную плату, но и стипендии, различные пособия, пенсионные выплаты, дополнительный заработок и все прочие денежные поступления.

Граждане лишаются права претендовать на субсидии в следующих ситуациях:

- есть задолженность перед ЖКХ;
- заключен договор о безвозмездном пользовании жилым помещением;
- получение пожизненной ренты.

В качестве заключения отметим, что тарифная политика в России очень изменчива. Рост платы за услуги зачастую превышает рост пенсий и зарплат, что сильно влияет на благосостояние граждан. В таких условиях стоит внимательнее относиться к тратам и тщательнее изучать возможности для получения субсидий.

Служебная квартира в социальный найм в 2020 году

Служебное жилье — это жилое помещение, предоставляемое гражданину в связи с его непосредственной работой. Выдается жилое помещение работодателем, в случае если у такого работника отсутствует жилище в населенном пункте, где им будет осуществляться трудовая деятельность. Приватизация такой квартиры возможна в случае согласия собственника, либо если такое жилище потеряет статус ведомственного. Выяснить такой статус можно с помощью направления запроса собственнику или в Росреестр. Приватизация оформляется путем направления заявления гражданином собственнику. В случае согласия на приватизацию, между собственником такого имущества и гражданином заключается соответствующее соглашение. После этого гражданин в 2020 году предоставляет в Росреестр указанное соглашение с пакетом документов. Далее Росреестр делает отметку в реестре о новом собственнике такой квартиры. Под служебным жильем понимается такое помещение, которое предоставляется служащему в связи с характером его трудовых отношений. Такое жилое помещение предоставляется по договору найма специализированных жилых помещений. Подразумевается предоставление такого жилья на время осуществления трудовой деятельности в организации, предоставившей жилье, либо на иной срок, предусмотренный договором. Жилое помещение может быть предоставлено в том случае, если у гражданина

отсутствует иное жилье в указанном населенном пункте. Вопросы, связанные с предоставлением такого жилья регулируются гл. 10 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ). Вышеуказанные жилые помещения предоставляются на основании решения собственника такого жилья, которые действуют от имени уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления. Согласно ст. 100 ЖК РФ право пользования служебным помещением возникает на основании заключенного договора найма.

В соответствии со ст. 104 ЖК РФ такие помещения предоставляются в виде:

- жилого дома;
- отдельной квартиры.

Кроме того, жилое помещение может быть предоставлено в общежитие. В таком случае, указанное жилье предоставляется с расчетом шесть квадратных метров на одного человека. Возможность приватизации служебного жилища предусмотрена ст. 4 Закона Российской Федерации № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Согласно вышеуказанному закону решение о приватизации таких жилых помещений могут принимать:

- собственники жилого фонда;
- уполномоченные собственником органы;
- предприятия, за которыми такой жилищный фонд закреплен на праве хозяйственного ведения;
- учреждения, обладающие правом оперативного управления на такое жилое помещение.

При этом такое решение может быть принято только при согласии на то собственника указанного жилого фонда. Стоит учитывать, что в данном случае у собственника возникает лишь право передать такую квартиру, но не обязанность. Кроме того, служебные жилые помещения могут быть переданы органами местного самоуправления государственным или муниципальным унитарным предприятием. В таком случае, жилье будет предоставляться не как ведомственное, а по договору социального найма. То есть в такой ситуации жилище утрачивает статус служебной. Поэтому проживающий в нем гражданин может участвовать в приватизации без вышеуказанных ограничений, связанных со статусом.

Таким образом, служебная квартира может быть приватизирована. Существует как минимум два пути:

1. Разрешение собственника на приватизацию;
2. Заключение договора социального найма на квартиру, которая в связи с передачей в унитарное предприятие потеряла статус ведомственного.

Ключевым моментом в решении вопроса приватизации является понимание статуса жилья. Крайне важно понимать, отнесено ли жилое помещение к категории служебного или же лишено такого статуса. Проще всего получить сведения о статусе имущества можно путем направления запроса в соответствующий орган, то есть собственнику имущества (то, кто предоставил жилое помещение). Важно запросить копии документов, в соответствии с которыми то или иное жилье было наделено определенным статусом. Также необходимо определить дату присвоения служебного статуса. Такой статус жилью должен быть присвоен только до предоставления такого имущества жильцу. Это будет означать, что жилое помещение было предоставлено как ведомственное. Следует обратить внимание на то, что если такое жилище не было зарегистрировано в качестве служебного, гражданин имеет право приватизировать ее, несмотря на то, что предоставление квартиры осуществлялось на основании возникших между работником и работодателем трудовых отношений. В связи с этим наиболее простым способом выяснения вопроса о статусе является направление запроса собственнику. Обычно на практике не возникает проблем с получением ответа на указанный запрос от соответствующего органа. Кроме того, можно обратиться в территориальный орган Росреестра, в котором также можно узнать

интересующие сведения по вопросу статуса квартиры. При положительном решении вопроса о возможности приватизации квартиры (либо с согласия собственника при ее передаче, либо если она уже не является служебной и заключен соответствующий договор социального найма) необходимо определиться с дальнейшими действиями, целью которых станет получение такого жилья в свою собственность. В любом случае, начать необходимо с заявления на приватизацию, которое адресуется собственнику жилого помещения (тому, с кем заключен договор). После подачи заявления соответствующий орган рассматривает и в случае положительного ответа, между сторонами заключается договор о приватизации. После его оформления гражданину необходимо обратиться в Росреестр для регистрации права собственности на квартиру. После предоставления заявления в вышеуказанный орган (с приложением пакета документов) Росреестр выдает выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которая и подтверждает право собственности. Стоит также отметить, что в случае отказа собственника жилого помещения в удовлетворении заявления на приватизацию необходимо потребовать от органа предоставить такой отказ в письменной форме. Учитывая то, что передача такого имущества на приватизацию является правом, а не обязанностью собственника, судебные иски о смене статуса квартиры не удовлетворяются. Судебная перспектива возможна только в случае явных нарушений при смене статуса жилья, а также если в Росреестре такое имущество не зарегистрировано в качестве служебного. Перевести жилье, предоставленное гражданину в связи с выполнением им трудовых обязанностей, в социальный найм возможно только в случае смены его собственника. Такое жилое помещение должно быть передано в государственное или муниципальное унитарное предприятие, то есть должен смениться его статус. В таком случае оно более не является служебным, а с гражданином, проживающим в квартире, должен быть заключен договор социального найма. После этого гражданин может с большей вероятностью приватизировать такое жилище. Стоит напомнить, что такой перевод не зависит от гражданина и зачастую повлиять на этот процесс невозможно. В данной ситуации пользователю жилища необходимо внимательно следить за ситуацией и не упустить момент смены статуса имущества. В противном случае можно потерять возможность приватизировать квартиру. Процедура приватизации состоит из нескольких стадий. На самой первой стадии у гражданина должна появиться сама возможность такой приватизации. Для этого собственник такой квартиры, в соответствии со своим решением, должен разрешить гражданину произвести приватизацию, либо жилье должно быть передано в муниципалитет, в связи с чем потеряет статус служебной. После того, как жилье потеряло такой статус, гражданину необходимо подать собственнику квартиры заявление, в котором отразить свое намерение приватизировать жилище. После этого собственником рассматривается указанное заявление и выносится отрицательное или положительное решение. Рассмотрение происходит в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе и нормативных-правовых актов местного уровня). В случае согласия собственника на совершение такой процедуры, между заявителем и уполномоченным органом заключается соглашение о приватизации. Если же органом было принято отрицательное решение, то необходимо потребовать предоставления такого отказа в письменной форме. При этом, если возможно, гражданин устраняет недочеты и направляет заявление повторно. С вышеуказанным соглашением, подписанным со стороны уполномоченного органа, гражданину необходимо обратиться в Росреестр, приложив необходимый пакет документов, с соответствующим заявлением. После его рассмотрения на гражданина оформляется право собственности на квартиру, о чем делается соответствующая отметка в реестре. После этого процедура приватизации заканчивается. Существует несколько случаев, связанных с приватизацией служебного жилья, когда у гражданина есть реальный шанс добиться приватизации через суд:

1. Ситуация, когда гражданин получил квартиру по договору социального найма, а в последствии такую квартиру перевели в статус служебной. В этом случае суд может встать на сторону гражданина и удовлетворить его иск. В случае, если смена статуса была произведена до заключения договора, судебное разбирательство не требуется.
2. Также удовлетворяются иски в случае обнаружении разного рода ошибок при смене статуса жилья. Кроме того, на практике часто встречается ситуация, что работодатель может предоставлять жилье, называя ее служебной, однако на самом деле квартира таким статусом не обладает. В данном случае необходимо уточнить эти сведения в Росреестре и если такой статус действительно отсутствует, обратиться в суд (если собственник не соглашается на приватизацию). В такой ситуации суды также удовлетворяют иски.

Плата за социальный найм помещения в 2020 году

Как рассчитывается плата за наем по договору соцнайма, за что платит арендатор и как происходит тарификация предоставляемых услуг? К особенностям договоров найма относится то, что одной из сторон соглашения (собственником помещения частного жилфонда) являются органы государственной власти либо уполномоченные организации, которые выступают от имени РФ как собственники жилплощади (ст. 91.2 ЖК РФ). Вследствие этого условия в 2020 году оплаты за аренду жилплощади по договору соцнайма отличаются от условий оплаты стандартного соглашения по аренде жилья. Как рассчитывается плата за наем по договору соцнайма, за что платит арендатор и как происходит тарификация предоставляемых услуг? Статья 67 ЖК устанавливает важнейшую обязанность нанимателя - своевременный расчет за наем помещения и предоставленные услуги. Как правило, оплата должна осуществляться не позже 10 числа месяца, следующего за проживанием. Договором могут быть установлены иные сроки расчетов за проживание. В какой форме и в каком размере будет осуществляться плата по договору найма жилья, должно оговариваться сторонами до подписания соответствующего договора и указываться в самом соглашении. Размеры оплаты, согласно жилищному законодательству, определяются органами госвласти, местными органами самоуправления и наймодателем на основании договоров об освоении территории. Согласно Постановлению №1356, объем оплаты определяется из расчета за один метр квадратный от общей площади помещения. Установлен граничный максимальный размер оплаты, которую муниципалитет может взимать за аренду жилых помещений. Установленный размер за аренду жилья может изменяться не чаще 1 раза на протяжении 3 лет (без учета процесса индексации). Одним из существенных отличий между соглашениями об аренде жилого помещения из жилфонда социального использования и соглашениями о найме является размер оплаты за жилплощадь и предоставляемые услуги. Так, согласно ч. 1.1 ст. 154 и ч. 2 ст. 156.1 ЖК, плата за аренду жилого помещения и за услуги по договорам найма жилфонда социального использования включает оплату за аренду жилплощади и за коммунальные услуги. Оплату за аренду жилплощади включает в себя выплаты: • связанные с приобретением, строительством или реконструкцией дома социального использования; • связанные с содержанием и текущим ремонтом квартиры; • на капитальный ремонт дома социального использования; • другие законодательно установленные расходы. Проживание в квартире, предоставленной по соглашению найма объектов жилфонда социального использования, обходится нанимателям дороже, чем по договорам соцнайма. Такая плата не является символической, как при аренде социального жилья. Размер платы устанавливается из расчета компенсации всех издержек из бюджета и затрат на строительство дома. Предоставляемые услуги также полностью оплачиваются нанимателями. В результате не требуется выделять бюджетные средства на капитальный и текущий ремонты, на

содержание здания. По предварительным данным, установленный размер платы позволяет окупить затраты, связанные с приобретением или постройкой домов социального использования через 25 лет. Постановлением Правительства №1356 определен новый порядок индексации расчета за социальный наем жилых помещений по договору социального найма жилищного фонда социального использования.

Так, в размер платы по договору социального найма жилых помещений входят:

- расходы на приобретение и строительство помещения (строительно-монтажные работы, приобретение прав собственности, аренда, приобретение права на аренду земельного участка, подготовка проектной документации, экспертиза, работы по строительству системы инженерно-технических сетей, расходы на подключение дома к инженерно-техническим сетям, расходы на благоустройство и так далее);
- расходы на капитальные ремонтные работы, на само содержание здания социального использования;
- расходы на оборудование бытовых помещений; расходы по укомплектованию жилого помещения техникой, мебелью, предметами обихода;
- расходы по оплате кредитных процентов;
- расходы, связанные с уплатой налогов, сборов и иных обязательных платежей;
- расходы на возмещение господдержки при создании и эксплуатации дома социального пользования.

Размер оплаты, указанный в договоре, может быть изменен наймодателем, но не чаще одного раза в 3 года. Исключение составляет ежегодная индексация. При изменении платы по договору найма жилого помещения собственник должен сообщить нанимателю об этом за три месяца. В свою очередь, обязанностью нанимателя является информирование собственника об изменениях условий, которые дают право пользоваться жилплощадью по договору социального найма. К примеру, при повышении доходов нанимателей (что является основанием для пересмотра условий договора), последний должен проинформировать вторую сторону о таких изменениях в течение 10 дней со дня увеличения доходов. Кроме прочего, изменение размеров оплаты за жилье по договору социального найма происходит в результате приватизации жилья. Снятие начисления за услуги социального найма жилплощади и другие начисления должны проводиться с момента выдачи документа о государственной регистрации прав собственности на квартиру. Если в квитанцию включают вышеуказанные начисления, но жилое помещение является собственностью лица, следует обратиться в отделение ЕРЦ (Единый Расчетный Центр) с заявлением, паспортом, документами о праве собственности. Кроме оплаты за использование жилого помещения, плата по соглашениям социального найма включает также оплату предоставляемых услуг. Размер фактически потребленных услуг определяется на основании показаний учетного прибора (индивидуального или коллективного). В его отсутствие в расчет принимается норматив потребления, утвержденный госорганами (нормативы потребления электро- и газоснабжения) и местными органами самоуправления.

В России существует два вида учета потребления услуг:

- Учет поставляемых ЖКХ услуг согласно установленному на доме коллективному счетчику.

Расчет происходит таким образом: от показателей общего счетчика отнимаются показания индивидуальных учетных приборов и вычитаются приблизительные услуги, предоставленные для нежилых помещений (к примеру, в здании находятся офисные помещения или магазин). Итог «разбрасывают» на потребителей в зависимости от метража жилого помещения.

- Учет услуг при отсутствии общедомового счетчика. В этом случае норматив множится на общую площадь здания. Результат распределяют также в зависимости от метража жилого помещения.

Тест: Договор социального найма жилого помещения.

- 1) Договор социального найма:
 - А) Может быть расторгнут по соглашению сторон;
 - Б) Не может быть расторгнут по соглашению сторон;
 - В) Может быть расторгнут по желанию временного жильца.
- 2) Порядок расторжения договора социального найма жилого помещения:
 - А) Административный;
 - Б) Судебный;
 - В) Административно-судебный.
- 3) К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся:
 - А) Супруг, проживающий совместно с ним;
 - Б) Родители, проживающие раздельно и ведущие совместно хозяйство;
 - В) Дети, проживающие раздельно.
- 4) С какой категорией лиц заключается договор социального найма:
 - А) С малоимущими, нуждающимися в жилье за плату;
 - Б) С малоимущими, нуждающимися в жилье бесплатно или за доступную плату;
 - В) С любыми лицами, нуждающимися в жилье бесплатно или за доступную плату.
- 5) На какой срок заключается договор социального найма жилого помещения?
 - А) на 5 лет;
 - Б) на определенный срок;
 - В) без установления срока его действия.
- 6) Кто имеет первоочередное право на получение жилья по договору социального найма?
 - А) Малоимущие;
 - Б) Нуждающиеся в жилье;
 - В) Инвалида и участники Великой Отечественной войны.
- 7) Жилье по договору социального найма предоставляется в соответствии:
 - А) С нормой предоставления;
 - Б) С нормой жилья;
 - В) С нормой жилищного пользования.
- 8) Не влечет за собой изменения прав и обязанностей по договору социального найма временное отсутствие:
 - А) Наймодателя;
 - Б) Нанимателя жилого помещения;
 - В) Членов семьи нанимателя.
- 9) В каких случаях происходит выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма, с предоставлением других, благоустроенных жилых помещений?
 - А) Если граждане используют жилое помещение не по назначению;
 - Б) Если бесхозно обращаются с жилым помещением;
 - В) Если жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение.
- 10) В каких случаях не допускается обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма?
 - А) Если жилые помещения расположены в разных населенных пунктах на территории РФ;

- Б) Если обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;
В) Если обмениваемые жилые помещения имеют различную жилую площадь.

ОТВЕТЫ: 1-а, 2-б, 3-а, 4-б, 5-в, 6-в, 7-а, 8-б, 9-в, 10-б.

Литература с гиперссылками в электронную библиотеку

Нормативные акты

1. Конституция Российской Федерации: [от 12 дек. 1993 г.] // СЗ РФ. 2009. № 4. Ст. 445.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1: [от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ] // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: [от 14 нояб. 2002 г. № 138-ФЗ] // СЗ РФ. № 46. Ст. 4532.
4. Жилищный кодекс РФ. - М.: Эксмо, 2014
5. Кодекс РФ об административных правонарушениях (КоАП РФ): [от 30 дек. 2001 г. № 195-ФЗ] // СЗ РФ. 2014. № 1, Ч. 1. Ст. 1.
6. Налоговый кодекс Российской Федерации. Ч. 2: [от 5 авг. 2000 г. № 117-ФЗ] // СЗ РФ. 2000. № 32. Ст. 3340.
7. Семейный кодекс Российской Федерации: [от 29 дек. 1995 г. № 223-ФЗ] // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст.16
8. Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации: [от 18 дек.2001 г. № 174-ФЗ] // СЗ РФ. № 52, Ч. 1. Ст. 4921.
9. Уголовный кодекс Российской Федерации: [от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ] // СЗ РФ. 1996. № 25. Ст. 2954.
10. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: федер. закон: [от 29 дек. 2004 г. № 189-ФЗ] // СЗ РФ. 2005. № 1, Ч. 1. Ст. 15.
11. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федер. закон: [от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ] // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.
12. О социальной защите инвалидов в Российской Федерации: федер. закон: [от 24 нояб. 1995 г. № 181-ФЗ] // СЗ РФ. 1995. № 48. Ст.4563..
13. Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон: [от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ] // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

Интернет-ресурсы

1. Жилищное право : учебник / Якимова Е.С., под ред., Беседкина Н.И., Кулешова И.А., Несмеянова И.А., Шокотько М.А., Борисова Л.В. — Москва : КноРус, 2021. — 297 с. — (бакалавриат). — ISBN 978-5-406-02659-5. — URL: <https://book.ru/book/936266>
2. Жилищное право. Практикум : учебное пособие для среднего профессионального образования / С. В. Николюкин. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 275 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-09066-6. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://ez.el.fa.ru:2183/bcode/442186>

3. Жилищное право : учебник и практикум для среднего профессионального образования / Ю. П. Свит. — 2-е изд. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 246 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-10467-7. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://ez.el.fa.ru:2183/bcode/430415>
4. Жилищное право : учебное пособие для среднего профессионального образования / М. И. Аверьянова. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 218 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-09183-0. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://ez.el.fa.ru:2183/bcode/442212>
5. Жилищное право : учебник и практикум для среднего профессионального образования / И. Л. Корнеева. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 393 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-05495-8. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://ez.el.fa.ru:2183/bcode/433879>