

Холоденко Виктория Алексеевна  
Студентка магистр третьего курса заочной формы обучения группы 01001861  
магистерской программы: Гражданское право, семейное право,  
международное частое право  
Юридический институт НИУ «БелГУ»,  
(Белгород, Россия)  
Шалайкин Руслан Николаевич  
И.о. заведующего кафедрой гражданского права и процесса  
Юридический институт НИУ «БелГУ»,  
(Белгород, Россия)

### **Понятие и особенности договора социального найма**

Аннотация: Согласно Конституции России все граждане нашей страны равны перед законом и имеют равные права в области жилищного права. Анализ конституционных норм и положений, предусмотренных федеральным законодательством, показывает, что в настоящее время право на жилище может быть реализовано различными способами, а именно путем предоставления жилых помещений по договору социального найма и по договору коммерческого найма.

Ключевые слова: социальный найм, договор найма, коммерческий найм, наниматель, наймодатель, жилое помещение.

Одним из ключевых вопросов в любом государстве на сегодняшний день является вопрос обеспечения населения жильем. Поэтому жилищная проблема является традиционной в числе прочих социальных проблем. В России данной проблеме уделяется огромное внимание. Так, статья 40 Конституции РФ провозглашается право каждого гражданина России на жилище<sup>1</sup>. Т.е. государство предусматривает реализацию каждым гражданином права получить жилье с целью его использования различными способами, за плату или безвозмездно. Одним из методов реализации данного права выступает пользование жильем по договору найма.

---

<sup>1</sup> Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 01.07.2020 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2020. № 31. Ст. 445.

Предоставление жилых помещений по договорам найма регулируется нормами Гражданского кодекса РФ, а также актами жилищного законодательства, в частности Жилищным кодексом РФ.

В настоящее время существуют следующие виды найма жилого помещения: социальный и коммерческий наем жилых помещений, договор найма служебных жилых помещений, договор найма жилых помещений в общежитии, а также договор найма жилых помещений, находящихся в пользовании членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов. В данной статье подробно рассмотрим особенности предоставления жилого помещения по договору социального найма.

Договор найма представляет собой соглашение, в котором его участники, а именно гражданин РФ, имеющий права и основания на получение жилья (наниматель) и орган местного самоуправления или государственный орган (собственник) заключили юридическую договоренность по предоставлению нанимателю жилища, в целях проживания и пользования самостоятельно, или с членами семьи<sup>2</sup>. Всегда нанимателем по такому договору выступает физическое лицо (гражданин РФ). А наймодателем является собственник данного жилого помещения, т.е. уполномоченный государственный орган либо орган местного самоуправления или управомоченное собственником лицо.

Отличительной особенностью договора социального найма жилого помещения является его возмездный характер. Это означает, что наниматель вносит плату за пользование, коммунальные услуги, содержание и ремонт данного жилого помещения. Однако в ст. 156 Жилищного кодекса РФ гражданам, которые признаны в установленном порядке малоимущими, предоставляется право пользования жилым помещением по договору найма без внесения платы. Данное исключение распространяется на жилые помещения, которые составляют муниципальный жилищный фонд социального использования.

---

<sup>2</sup> Белов, В.Л. Жилое помещение и обязательственные отношения // Валерий Белов. М.: Юстицинформ, 2018. 696 с.

В качестве предмета найма жилого помещения выступает изолированное и пригодное для постоянного проживания, т.е. жилое помещение. Например, смежная комната или её часть, а также садовый домик не могут быть предметом найма.

Указанный договор заключается в простой письменной форме (ст. 161 ГК РФ<sup>3</sup>), без установления срока, в качестве основания выступает решение о предоставлении жилого помещения социального использования.

Основные характеристики договора социального найма представлены на рис. 1.

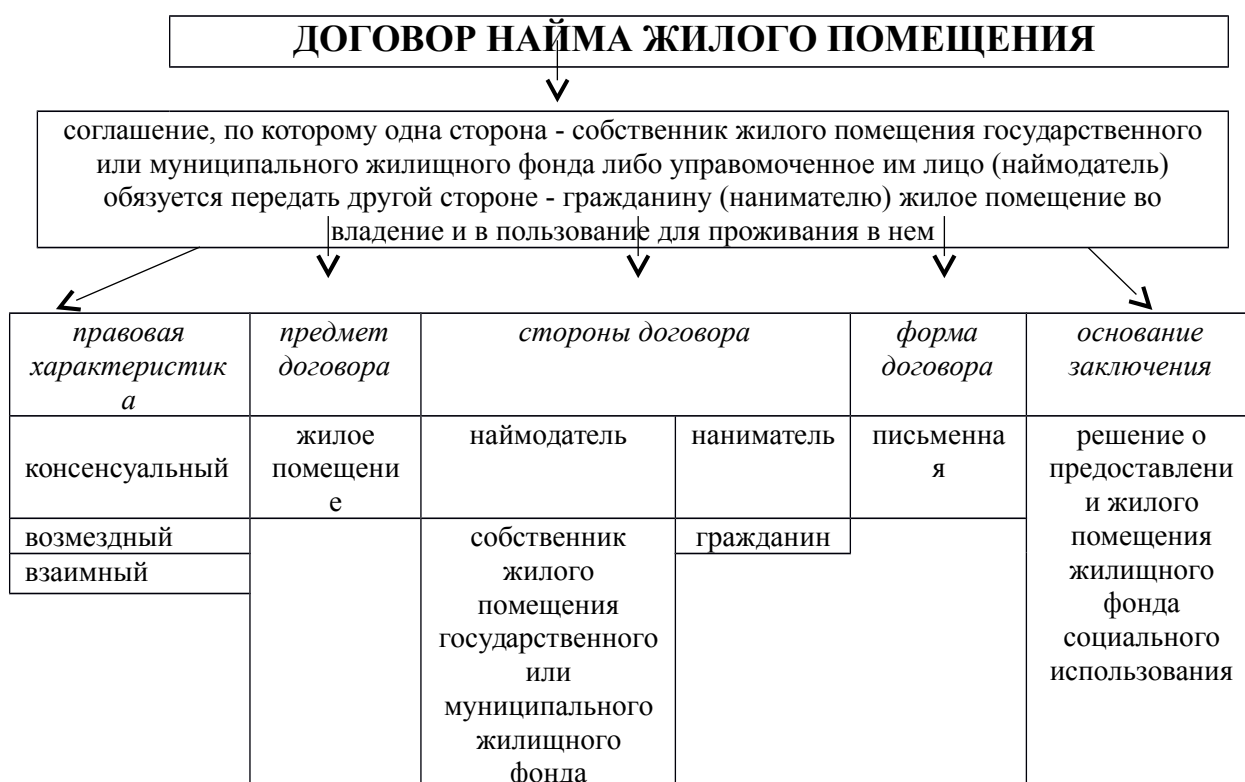


Рис. 1. Характеристика договора социального найма

Права, обязанности и ответственность сторон договора социального найма жилого помещения представлены более грамотно и четко в действующем законодательстве, нежели в предыдущем. В настоящее время они регулируются самим Жилищным кодексом РФ, а также Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. № 25 и Типовым

<sup>3</sup> Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 18.03.2019) - Часть 3 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. - № 49. - Ст. 4552.

договором социального найма жилого помещения, утвержденным постановлением Правительства РФ от 21.05.2005 г. № 315.

Статья 65 ЖК РФ детально прописывает права и обязанности наймодателя. К правам относятся<sup>4</sup>:

1) право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

2) право запрещать вселение граждан в занимаемое нанимателем помещение;

3) право давать согласие на обмен жилых помещений, на передачу части занимаемого нанимателем помещения в поднаем и др.

Среди обязанностей наймодателя выделяют такие как: передавать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение, принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение, осуществлять капитальный ремонт жилого помещения, предоставлять нанимателю необходимые коммунальные услуги надлежащего качества.

Статья 67 ЖК РФ отражает права и обязанности нанимателя жилого помещения. К правам нанимателя относят:

1) право вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;

2) право сдавать жилое помещение в поднаем;

3) право разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;

4) право осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;

5) право требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

---

<sup>4</sup> Жилищный кодекс РФ (ГК РФ) от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 0.12.2020) – Раздел 3 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2020. - № 22. - Ст. 3377.

К обязанностям можно отнести использование жилого помещения по назначению и в пределах, которые установлены законом, обеспечение сохранности жилого помещения, поддержание надлежащее состояния в жилом помещении, внесение своевременной платы за жилое помещение и коммунальные услуги, информирование наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

Таким образом, одна из главных социальных проблем нашего времени решается путем предоставления гражданам жилья по договору социального найма. По своей сути – это соглашение между сторонами (наймодателем и нанимателем) о передаче пригодного для проживания жилого помещения в пользование на возмездной основе. Наймодателем всегда выступает собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда либо уполномоченное им лицо, а нанимателем – гражданин, признанный нуждающимся в определенном законом порядке (физическое лицо).

#### Список используемой литературы:

##### 1. Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 01.07.2020 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2020. № 31. Ст. 445.

2. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 18.03.2019) - Часть 3 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. - № 49. - Ст. 4552.

3. Жилищный кодекс РФ (ГК РФ) от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 0.12.2020) – Раздел 3 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2020. - № 22. - Ст. 3377.

##### 2. Научная и учебная литература

1. Алексеева О.Г. Изменение договора коммерческого найма жилого помещения // Актуальные проблемы цивилистических отраслей права. Межвузовский сборник научных трудов. Екатеринбург: Изд-во Урал. юрид. ин-та МВД России, 2014, Вып. 4. С. 91-97.

2. Белов, В.Л. Жилое помещение и обязательственные отношения // Валерий Белов. М.: Юстицинформ, 2018. 696 с.

3. Ремидовский, Р.А. Концептуальные проблемы правового регулирования коммерческого найма жилого помещения государственного жилищного фонда // Право и государство: теория и практика. М.: Право и государство, 2018, № 11 (47). С. 133-137.

4. Тихомиров, М. Ю. Аренда и наем жилых помещений. Комментарии и образцы документов // М.Ю. Тихомиров. М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2017. 112 с.

5. Тихомиров, М. Ю. Договоры жилищного найма / М.Ю. Тихомиров. - М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2017. 982 с.