# 9, 10. Права и обязанности сторон договора социального найма жилого помещения. Отразить в сравнительной таблице права и обязанности сторон договора социального найма жилого помещения.

В соответствии со ст. 53 ЖК РФ граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых такие граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий.

Безусловно, в данной норме речь не идет о рождении ребенка, вселении престарелых родителей, которые не обладают жилым помещением. Речь идет о волевых действиях, именно направленных на приобретение права состоять на учете (скажем, обмен, продажа, перевод из жилого помещения в нежилое и т.п.).

ЖК РФ предусматривает отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях (ст. 54).

Такой отказ допускается в случаях, если:

не представлены документы, о которых говорилось выше;

представлены документы, которые не подтверждают право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

не истек пятилетний срок, когда граждане намеренно ухудшили свои жилищные условия.

Решение об отказе в принятии на учет должно содержать основания такого отказа. Данное решение выдается гражданину, подавшему соответствующее заявление, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано им в судебном порядке.

Право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях сохраняется за гражданами до получения ими жилых помещений по договорам социального найма или при выявлении оснований для снятия их с учета.

В соответствии со ст. 56 ЖК РФ снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях производится в 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. их выезда на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;

4. получения 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, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет.

Соответствующее решение о снятии с учета принимается не позднее чем в течение 30 рабочих дней со дня выявления обстоятельств, являющихся основанием принятия такого решения. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях выдаются или направляются гражданам, в отношении которых приняты такие решения, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия таких решений и могут быть обжалованы указанными гражданами в судебном порядке.

**Вопрос 2.** Как правило, жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет.

Исключение составляют так называемые внеочередники, т.е. отдельные категории граждан, являющихся малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях, для которых федеральное законодательство предусматривает внеочередное право предоставления жилого помещения по договору социального найма.

Вне очереди жилые помещения предоставляются:

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

· детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам 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 Российской Федерации или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы;

· гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации.

Вне зависимости от очередности гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются на основании решений органа местного самоуправления**.** Решения о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма выдаются или направляются гражданам, в отношении которых данные решения приняты, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия данных решений.

По договору социального найма жилые помещения предоставляются, как правило, в виде отдельной квартиры.

Жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма, должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям. При этом, как правило, не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов. Такое заселение возможно только с их согласия.

При определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма гражданину, имеющему в собственности жилое помещение, учитывается площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности.

Жилое помещение предоставляется с учетом состояния здоровья граждан и других заслуживающих внимания обстоятельств. На основании ч. 2 ст. 58 ЖК РФ жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру, либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний.

Действующее законодательство предусматривает следующие **виды жилищных норм**(ст. 50 ЖК РФ):

1. *норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма****-***минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

Она устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

Федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма отдельным категориям граждан (ч. 3 ст.49 ЖК), данным категориям граждан могут быть установлены иные нормы предоставления.

2. *учетная норма площади жилого помещения****—***минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной данным органом.

3. *социальная норма* (стандарт социальной нормы для расчета компенсаций по оплате жилья коммунальных услуг).

Федеральный стандарт социальной нормы площади жилья (для определения размера оплаты жилья и коммунальных услуг) определяется исходя из следующих норм обеспеченности населения жильем:

- 18 кв.м. общей площади жилья на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек;

- 42 кв.м. — на семью из двух человек;

- 33 кв.м. — на одиноко проживающих граждан.

Органы государственной власти субъектов РФ вправе в соответствии с законодательством РФ устанавливать региональные стандарты социальной нормы площади жилья либо делегировать право органам местного самоуправления.

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

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

Следует обратить внимание на то, что только при отсутствии в коммунальной квартире всех указанных выше категорий граждан вселение в освободившееся жилое помещение осуществляется на основании договора социального найма в общем порядке.

По старому ЖК РСФСР на основании решения органа местного самоуправления, государственного либо муниципального предприятия или учреждения о предоставлении жилья по договору найма гражданину органом местного самоуправления выдавался ордер, который являлся единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение. В новом ЖК РФ выдача ордера не предусмотрена. На основании решения органа местного самоуправления заключается договор социального найма жилого помещения.

**Вопрос 3.**Всоответствии со ст. 60 Жилищного кодекса РФ 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 Кодексом.

*Особенности договора социального найма:*

1. объект договора — изолированное жилое помещение

2. объект договора социального найма находится в жилищном фонде социального использования (государственном или муниципальном)

3. в качестве наймодателя выступает орган государственной власти РФ и ее субъекта или местного самоуправления; нанимателем может быть физическое лицо

4. по требованию нанимателя и членов семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении

5. проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и выполняют все обязанности, определенные в договоре, наравне с нанимателем

6. плата за жилое помещение и коммунальные услуги нанимателя жилого помещения определяется в соответствии с едиными тарифами

7. договор социального найма носит бессрочный характер

Договор социального найма заключается в письменной форме между наймодателем - государственной либо муниципальной организацией или органом местного самоуправления и гражданином. В договоре определяются права и обязанности сторон. В соответствии со ст. 62 ЖК РФ предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). При этом отдельным предметом договора не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования.

Срок владения и пользования жилищем, предоставленным по договору социального найма, не ограничивается. За гражданами, проживающими в домах государственного, муниципального и жилищных фондов, сохраняется право найма независимо от площади занимаемого жилого помещения.

Важная социальная норма содержится в ст. 64 ЖК РФ. На основании указанной статьи переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения.

Одной из сторон по такому договору выступают наймодатели - органы местного самоуправления и муниципальные организации в отношении муниципального жилищного фонда, а также государственные организации в отношении государственного жилищного фонда. Другой стороной могут быть только граждане, среди которых выделяется наниматель, который заключает договор.

В договоре социального найма также указываются члены семьи нанимателя, которые проживают (намерены проживать) совместно с ним и, что следует особо подчеркнуть, согласно гражданскому и жилищному законодательству (п. 2 ст. 672 ГК РФ и ч. 1 ст. 69 ЖК РФ) пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения. К членам семьи нанимателясогласно указанной статье ЖК РФ *относятся*супруг нанимателя, их дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

Дееспособные члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Этот гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

Жилищное законодательство регламентирует право нанимателя на вселение супруга, детей и родителей или с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов семьи, или наймодателя - при вселении других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов его семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя.

Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение соответствующего договора социального найма жилого помещения в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя.

Граждане, вселившиеся в жилое помещение нанимателя в качестве опекунов или попечителей, как правило, самостоятельного права на это помещение не приобретают. Признание их членами семьи возможно при предоставлении им указанного помещения в установленном порядке.

**Вопрос 4.** В отличие от прежнего законодательства новый ЖК РФ четко формулирует права и обязанности сторон по договору социального найма (ст. 65 - 69). Так, наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Соответственно наймодатель обязан:

1. при предоставлении передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;

2. принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;

3. осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

4. обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества

5. иные обязанности, предусмотренные законом и (или) договором социального найма жилого помещения.

Важно отметить, что при неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения по договору социального найма обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, 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 жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:

1. вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;

2. сдавать жилое помещение в поднаем;

3. разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;

4. осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;

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

6. иные права, предусмотренные законом и (или) договором социального найма.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

1. использовать жилое помещение по назначению;

2. обеспечивать сохранность жилого помещения;

3. поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

4. проводить текущий ремонт жилого помещения;

5. своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

6. информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма

7. иные обязанности, предусмотренные законом и (или) договором социального найма.

Следует обратить внимание на то, что временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма.

Предоставление жилых помещений в связи с капитальным ремонтом жилого дома, а также в связи с ликвидацией жилых помещений.При производстве капитального ремонта жилого дома, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, когда ремонт не может быть произведен без выселения нанимателя, наймодатель согласно ст. 88 ЖК РФ обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта другое жилое помещение, не расторгая при этом договора найма на ремонтируемое помещение. В случае отказа нанимателя от переселения в это помещение наймодатель может требовать переселения его в судебном порядке.

Предоставляемое на время такого ремонта жилье, как правило, относящееся к маневренному фонду, должно отвечать санитарным и техническим требованиям. Все переезды нанимателя и членов его семьи как из занимаемого ими жилого помещения на другую жилую площадь, так и обратно производятся наймодателем за его счет. В период проживания нанимателя в связи с капитальным ремонтом в другом жилом помещении он вносит квартирную плату лишь за помещение, предоставляемое ему на время ремонта.

Взамен предоставления жилого помещения на время капитального ремонта нанимателю и членам его семьи с их согласия может быть предоставлено в постоянное пользование другое благоустроенное жилое помещение с заключением договора социального найма.

В тех случаях, когда жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи, в результате капитального ремонта не может быть сохранено или существенно изменится, законодательство устанавливает два условия.

1. наймодателю необходимо получить согласие нанимателя на такое изменение (п. 3 ст. 681 ГК РФ).

2. если помещение существенно увеличится и у нанимателя окажется больше жилой площади, чем предусмотрено договором, нанимателю и членам его семьи должно предоставляться другое благоустроенное жилое помещение, причем до начала капитального ремонта. Если же в результате капитального ремонта жилое помещение существенно уменьшится, по требованию нанимателя ему и членам его семьи должно быть предоставлено другое благоустроенное помещение до начала капитального ремонта.

Согласно ст. 86 ЖК РФ, если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма.

На основании ст. 87 ЖК РФ, если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение или признано непригодным для проживания, выселяемым из такого жилого помещения гражданам наймодателем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма.

Во всех случаях предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, указанным выше, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта.

**Вопрос 5.**Законодатель устанавливает право нанимателю и (или) членам его семьи изменить договор социального найма.

В целях повышения благоустройства квартиры возможно осуществление переустройства и перепланировки жилого помещения.

В связи с бессрочностью договора социального найма по одному соглашению в разное время могут проживать различные граждане, т.е. состав постоянно проживающих лиц может изменяться. При изменении состава семьи нанимателя договор сохраняет свое действие, меняются число лиц, пользующихся жилищем, и соответственно размер оплаты жилья и коммунальных услуг. Вместе с тем ЖК РФ устанавливает правило, по которому дееспособный член семьи нанимателя может с согласия нанимателя и остальных членов семьи требовать признания его нанимателем по ранее заключенному договору найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому совершеннолетнему члену семьи умершего (ст. 82 ЖК РФ).

Закон допускает изменение договора социального найма в связи с изменением объекта соглашения и соответственно количества проживающих по такому договору. Это возможно по требованию нанимателей, объединяющихся в одну семью (ч. 1 ст. 82 ЖК РФ). В данном случае граждане, проживающие в одной квартире и пользующиеся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам найма, при объединении в одну семью вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора найма на все занимаемые ими помещения.

Гражданское законодательство устанавливает возможность расторгнуть договор по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 450 ГК РФ). В свою очередь жилищное законодательство предоставляет право нанимателю жилого помещения с согласия членов семьи в любое время расторгнуть договор социального найма.

Любое расторжение договора социального найма (за исключением добровольного) и как следствие выселение производятся в судебном порядке.

Предусматривая возможность выселения граждан из занимаемых ими по договору найма жилых помещений, закон устанавливает три основания его осуществления:

1. с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения по договора социального найма

2. с предоставлением другого жилого помещения по договора социального найма

3. без предоставления других жилых помещений.

С предоставлением другого благоустроенного жилого помещения граждане выселяются в случаях, указанных в законе.

1. если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу, жилое помещение предоставляется организацией, которой отводится земельный участок. В иных случаях сноса дома гражданам, выселяемым из этого дома, другое благоустроенное жилое помещение предоставляется организацией, которой принадлежит дом, либо органом местного самоуправления.

2. если жилое помещение подлежит переоборудованию в нежилое, выселяемым из него гражданам другое благоустроенное жилое помещение предоставляется организацией, которой предназначается подлежащее переоборудованию жилое помещение.

3. если дом (жилое помещение) признан непригодным, гражданам, выселяемым из этого дома (жилого помещения), другое благоустроенное жилое помещение предоставляется по решению органа местного самоуправления за счет его жилищного фонда, либо за счет соответствующей организации.

Предоставляемое гражданам в связи с выселением в другое благоустроенное жилое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям, находиться в черте данного населенного пункта и быть размером не менее ранее занимаемого. При этом, если наниматель занимал отдельную квартиру или более одной комнаты, ему соответственно должна быть предоставлена отдельная квартира. Помещение, предоставляемое выселяемому, должно быть указано в решении суда о выселении нанимателя.

Выселение с предоставлением гражданам другого, в том числе и неблагоустроенного, жилого помещения.*Основанием является*невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более 6 месяцев без уважительных причин(размер должен соответствовать размеру жилого помещения, установленного для вселения граждан в общежитие)*.*

Согласно ст. 91 ЖК РФ без предоставления другого жилого помещения выселяются наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица, если они:

1. систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение (наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения). Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным;

2. используют занимаемое жилое помещение не по назначению.

Выселение возможно только при наличии вины, осуществляется по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц и производится без предоставления другого жилого помещения.

Таким образом, можно сделать следующие *вывод*ы:

объект договора социального найма — изолированное жилое помещение

объект договора находится в жилищном фонде социального использования (государственном или муниципальном)

в качестве наймодателя выступает орган государственной власти РФ и ее субъекта или местного самоуправления; нанимателем может быть физическое лицо

по требованию нанимателя и членов семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении

проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и выполняют все обязанности, определенные в договоре, наравне с нанимателем

плата за жилое помещение и коммунальные услуги нанимателя жилого помещения определяется в соответствии с едиными тарифами

договор социального найма носит бессрочный характер.

**Вопросы для самоконтроля:**

1. Понятие и виды договора найма жилых помещений

2. Перечислите основания признания граждан, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма

3. Как ведется учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях?

4. Очередность предоставления жилых помещений. Обеспечение жилыми помещениями отдельных категорий граждан.

5. Порядок предоставления жилья по договору социального найма. Требования, предъявляемые к предоставляемому жилому помещению. Норма предоставления. Учетная норма. Социальная норма.

6. Договор социального найма жилого помещения: понятие, стороны, форма, срок в договоре.

7. Каковы права и обязанности сторон по договору социального найма?

8. Наниматель, члены семьи нанимателя, бывшие члены семьи нанимателя. Их права и обязанности.

9. Порядок вселения в жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя.

10. Право на обмен жилого помещения. Субъекты и объекты обмена. Порядок и условия обмена. Условия, при которых обмен жилым помещениями не допускается. Порядок оформления обмена жилыми помещениями. Принудительный обмен. Признание обмена недействительным.

11. Поднаем жилого помещения. Чье согласие требуется для передачи в поднаем жилого помещения, находящегося в коммунальной квартире?

12. Временные жильцы.

13. Прекращение договора социального найма жилого помещения. Расторжение договора социального найма жилого помещения.

14. Выселение граждан из жилых помещений, предоставляемых по договорам социального найма.

15. Является ли договор социального найма возмездным?

16. Могут ли быть самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, общее имущество в многоквартирном доме?

17. Влечет ли переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения?