Договор социального найма в Российской Федерации - это соглашение, по которому жилое помещение, которое находится в государственном и муниципальном жилищном фонде предоставляется для постоянного проживания гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, по нормам предоставления жилья. Напомним, что договор социально найма и приватизация - это не одно и то же, разница между приватизацией и договором социального найма в том, что приватизированная квартира является собственностью гражданина, а по договору соц. найма находится в муниципальной собственности. У многих россиян среди прочих документов хранится выцветший от времени ордер на квартиру, полученную от государства еще в советские времена. Именно эта бумажка служила когда-то единственным основанием для вселения и давала право хоть всю жизнь прожить на доставшихся квадратных метрах. Теперь жилплощадь предоставляется не по ордеру, а по договору.

Оформление жилищных отношений с государством по договору социального найма

Получилось, что люди занимают квадратные метры по разным документам, одни – по ордеру, другие – по договору. А у некоторых вообще ничего нет: потеряли ордер. Органы исполнительной власти решили устранить эту неразбериху в жилищных правоотношениях, связанных с пользованием жильем, которое находится в собственности муниципальных образований. В соответствии с федеральным законом от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» с гражданами стали заключать договоры социального найма, которые пришли на смену ордерам. А не так давно правительство утвердило Регламент подготовки договора и (или) дополнительного соглашения на право пользования жилым помещением.

Заключаются они при предоставлении жилых помещений по основаниям, предусмотренным действующим законодательством. Например, очередникам – в связи с переселением, жильцам коммунальных квартир – при предоставлении освободившейся комнаты. Договоры найма постепенно сменяют ордера. Чаще всего ордера на квартиру

выдавались исполкомами. У некоторых граждан остались на руках договоры социального найма, заключенные с местными ЖЭКами.

Имейте в виду: сейчас такие договоры не имеют юридической силы, поскольку по новым правилам выдавать их уполномочен Департамент жилищной политики и жилищного фонда города муниципально образования.

Так кому же необходимо заключать договоры?

Ответ короткий – всем, у кого их нет, правда, можно особенно не торопиться, да и вообще – жить без договора: никаких юридических последствий или наказаний за это не будет. Но все же лучше, когда отношения оформлены. К примеру, могут возникнуть ситуации, когда без такого договора пользования жилым помещением нанимателю просто не обойтись. Скажем, если ему потребуется вселить нового члена семьи или оформить жилищную субсидию. Однако не стоит забывать, что договор обязательно понадобится в случае приватизации жилья, занимаемого на условиях социального найма (если у нанимателя имеется только ордер). Или при сдаче жилплощади в поднаем.

Законодательство предусматривает возможность оформить следующие варианты договоров:

- договор социального найма жилого помещения;

- договор найма жилого помещения («коммерческий наем»);

- договор безвозмездного пользования жилым помещением.

Обратите внимание, что любой из трех договоров заключается только в письменной форме на основании решения уполномоченного органа исполнительной власти. Таким органом сейчас являются префектуры в административных округах.

Теперь о дополнительном соглашении. Это договоренность о дополнительных условиях пользования жилым помещением, оформляемая в виде договора или приложения к ранее заключенному договору. Например, дополнительным соглашением оформляется внесение изменений в договор при вселении новых членов семьи.

Еще один документ – акт передачи жилого помещения. Он подтверждает факт приема-передачи и отсутствие у сторон взаимных претензий в отношении передаваемого (принимаемого) жилого помещения. Акт оформляется при выделении жилого помещения очереднику или в связи с переселением, а также при предоставлении комнаты в коммунальной квартире в дополнение к занимаемой.

Типы договоров социального найма. Основные отличия

Все эти договоры имеют свои отличия и условия. Каковы они?

- Размер предоставляемого жилого помещения. Жилплощадь по договорам социального найма и безвозмездного пользования предоставляется по норме, составляющей 18 кв. метров площади жилого помещения на человека.

- Размеры жилого помещения, специально оборудованного для проживания инвалида с нарушением опорно-двигательного аппарата, предоставляемого по договору безвозмездного пользования, могут быть более нормы предоставления, но не более чем в два раза.

- В отличие от социального найма и безвозмездного пользования, размер жилплощади, предоставляемой по договору коммерческого найма, не ограничен нормой предоставления (например, при наличии возможности у наймодателя жилье может быть предоставлено из расчета – по одной комнате на каждого члена семьи).

Оплата по договору социального найма

Общее для всех нанимателей: независимо от того, по какому договору они занимают жилое помещение (социальный наем, коммерческий наем или безвозмездное пользование), обязаны оплачивать предоставляемые коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилья по ценам, утвержденным правительством Москвы.

Отличия же состоят в следующем. Те, кто занимает жилые помещения по договорам социального найма, имеют право получать субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг.

Коммерческий наем льгот по оплате коммунальных услуг не предусматривает, нужно платить все сто процентов. При этом плата за сам наем коммерческого жилья выше, чем

социального.

Если жилое помещение предоставлено по договору безвозмездного пользования, то оплачивать нужно только коммунальные услуги (льготы учитываются), за пользование жилым помещением плата не взимается.