Дата поступления рукописи в редакцию: 28.05.2025 г.
Дата принятия рукописи в печать: 16.06.2025 г.
DOI: 10.24412/2782-3830-2025-5-230-233

МАГОМАДОВА Эльза Исаевна,
старший преподаватель кафедры
гражданского права и процесса
Чеченского государственного университета
им. А.А.Кадырова,
e-mail: Zeka0708@mail.ru

ХАДЖИЕВ Умар Кюриевич,
старший преподаватель кафедры таможенного дела
ФГБОУ ВО «Грозненский государственный нефтяной
технический университет им. М.Д. Миллионщикова»,
e-mail: einstein_95@mail.ru

ПРАВОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛЬЯ

Аннотация. *В данной статье рассматриваются правовые особенности договора социального найма жилья. Раскрываются элементы договора, его цель, содержание. Согласно Конституции Р Ф, наравне со всеми основными правами человека и гражданина, каждый имеет право на жилище, закрепляя при этом для осуществления данного права дополнительные условия, - путем предоставления жилья бесплатно или за доступную плату.*

Ключевые слова*: право, государство, договор, договор социального найма, арендатор, арендодатель.*

MAGOMADOVA Elsa Isaevna,
Senior Lecturer
at the Department of Civil Law and Procedure
A.A.Kadyrov Chechen State University

KHADZHIEV Umar Kurievich,
Senior Lecturer at the Department of Customs Affairs
Grozny State Petroleum Technical University
named after M.D. Millionshchikov

LEGAL FEATURES OF THE SOCIAL HOUSING LEASE AGREEMENT

Annotation. *This article discusses the legal features of a social housing rental agreement. The elements of the agreement, its purpose, and content are disclosed. According to the Constitution of the Russian Federation, along with all fundamental human and civil rights, everyone has the right to housing, while securing additional conditions for the exercise of this right - by providing housing for free or for an affordable fee.*

Key words*: law, state, contract, social employment contract, tenant, landlord.*

Социальный найм жилья является распространённым видом гражданско-правового договора. Данный договор представляет собой особо важный инструмент в системе жилищных правоотношений. Он реализует-право на пользование жильем, которое передается гражданам (нанимателям) на бессрочное пользование. С одной стороны, наймодатель (собственник жилья) передает жилое помещение нанимателю. Заключается без указания срока действия, - это значит, что этот договор не имеет фиксированный даты окончания и действует до тех пор, пока одна из сторон не примет решение о его расторжении. В данном случае, стороны договора должны соблюдать установленные законом

Договор найма жилого помещения носит публичный характер, что довольно-таки четко отражено в содержании договора.

К предмету договора социального найма жилого помещения относится – жилая площадь (жилое помещение- квартира, дом или их части).

Важно отметить, что жилье должно быть муниципальной собственностью и соответствовать санитарным и техническим требованиям установленных законодательством.

Договор соц найма жилого помещения сталкивается с некоторыми проблемами и особенностями. Основная особенность данного договора-, то, что он заключается между органами местного самоуправления с одной стороны, - гражданами, нуждающимися в жилом помещении, тем самым обеспечивает доступность жилья для различных категорий граждан (малоимущие граждане, люди, оказавшиеся в трудной жизненной ситуации). [1,с.30-36].

Также к правовым особенностям следует отнести, что данный договор заключается при наличии условий, к которым относятся сроке действия, условиях использования жилого помещения, в своевременные платы за жилье и коммунальные услуги и порядок прекращения договора. Наиболее важным элементом является возможность передачи прав и обязанностей по договору, тем самым позволяет учитывать изменяющиеся жизненные обстоятельства граждан.

В первую очередь, одна из наиболее главных проблем является недостаточная защищенность прав наймодателя, что соответственно приводит к злоупотреблениям со стороны найма получателей. Такие как несвоевременная плата по договору, не оплата коммунальных услуг, информировать наймодателя об изменении условий договора и др.

Довольно-таки часто возникают ситуации, когда жильцы (найма получатели) сталкиваются с произвольным повышением арендной цены, либо с угрозой выселения без каких-либо на то законных оснований. В такой ситуации стороны должны соблюдать процедуры, установленные законом и сроки уведомления друг друга о намерении прекратить действие договора. Наниматель должен освободить занимаемое жилье и вернуть его собственнику, в случае если договор будет расторгнут. Но в некоторых случаях могут существовать и ряд дополнительных условий, регулирующих права и обязанности сторон, а также основания для расторжения договора.

Договор соц найма жилья оговаривает необходимость соблюдения определенных правовых процедур, необходимые для заключения и расторжения договора, что создает некоторые дополнительные сложности для всех сторон данного договора. К примеру, для расторжения договора социального найма необходимо наличие веских оснований, требующих доказывания. [2,с.26-30].

Договор соц найма жилья является возмездным, в рамках которого одна сторона- наймодатель предоставляет другой стороне, нанимателю- жилое помещение для проживания, и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Цель такого договора- обеспечение граждан жильем, что вытекает из конституционных принципов и очень актуально для социально уязвимых категорий граждан, не в силах самостоятельно реализовать право на жилище.

Следует также отметить, что в различных регионах могут действовать различные нормы и правила, которые усложняют ситуацию и создают правовую неопределенность.

Расторжение или изменение договора соц найма жилья, представляет собой сложный процесс, в ходе которого стороны, могут инициировать его прекращение и внесение изменений в условия его действия, а также может повлечь за собой некоторые правовые последствия, существенно влияющие на права и обязанности сторон. Это может происходить по разным причинам, например, изменения в жизненных обстоятельствах сторон, либо необходимость переезда, также изменение условий предоставления жилья и ряд других факторов, которые влияют на выполнение обязательств по договору. Необходимо учитывать, что такие действия должны осуществляться в соответствии с законодательством и условиями самого договора, и с соблюдением прав и интересов всех участников процесса.

Изменение условий договора соц найма жилого помещения, такие как размер арендной платы, срок действия договора, стороны договора должны применять процедуры, установленные законодательством, включая необходимость письменного согласия обеих сторон. В случае если изменения внесены без согласия одной из сторон, что может провести к признанию таких изменений недействительными.

В случае нарушений условий договора, к примеру неуплата арендной платы либо нарушение правил пользования жилым помещением, станет основанием для расторжения договора. Арендодатель вправе подать иск в суд о выселении арендатора, в случае, если тот не выполняет свои обязательства, предусмотренные договором. Но для этого необходимо соблюдение определенных процедур включая предварительное уведомление арендатора о нарушении и предоставление ему возможности устранить их.

Тем не менее, наймодатели вправе в случае нарушения условий договора со стороны арендодателя – (к примеру, если жилое помещение не соответствует санитарным нормативам или условиям, которые предусмотрены в договоре).

В подобных случаях арендаторы могут потребовать устранения недостатков, и вправе обратиться в суд с иском о возмещении понесен-

ных убытков. Здесь необходим внимательный подход и соблюдение правил и процедур, для защиты своих прав и законных интересов. [8,с.44-48].

Недопустимость произвольного лишения жилого помещения также является основным элементом защиты прав граждан на жилое помещение. Данный принцип подразумевает то, что никто не может быть лишен своего жилья без законных на то оснований и соответственно в установленном законом порядке.

Необходимо чтобы любое решение о выселении или лишении жилья принималось только на основании судебного решения или других нормативно-правовых актов, соответствующих действующему законодательству.

Принцип недопустимости произвольного лишения граждан жилья также направлен на защиту прав граждан, обеспечивая их безопасность, стабильность в вопросах проживания. Несоблюдение данного принципа может привести к серьезным социальным последствиям, таких как бездомность, ухудшение условий жизни и нарушение прав человека. Следовательно, законодательство регулирует процедуры выселения, при этом устанавливая четкие основания и требования для такого рода действий. Данный принцип служит гарантией защиты прав граждан на жилье и способствует поддержанию социальной стабильности в обществе и государстве целом.

В целом договор социального найма жилого помещения играет важную роль в обеспечении прав граждан на жилье и способствует социальной защите населения.

Для эффективного регулирования правоотношений в сфере социального найма следует усовершенствовать законодательство, которое направлено на защиту прав арендаторов и упрощение процедур, связанных с заключением договора и его исполнением. Также важно отметить, необходимость внедрения более четкого механизма, который обеспечить прозрачность условий аренды, установит обязательные требования к содержанию договоров, для дальнейшего избежание злоупотребления со стороны арендодателей.

Также необходимо разработать систему мониторинга и оценки качества предоставляемого жилого помещения. Это позволит арендаторам получать достоверную информацию о состоянии объектов и условиях проживания.

Стоит рассмотреть возможность создания специализированных органов или структур, которые будут заниматься разрешением споров между сторонами договора соц найма. Тем самым это поможет снизить нагрузку на судебную систему, что соответственно ускорит процесс разрешения спорных ситуаций.

Повышение финансовой доступности жилья для социально-уязвимых групп населения-также считается необходимым критерием. И поэтому для этого можно рассмотреть различные дополнительные формы, программы государственной поддержки, ввиде субсидий, направленные на улучшение жилищных условий.

Соответственно, целостный в совокупности подход к реформированию законодательства в сфере соц найма позволит создать наиболее справедливую, эффективную систему, которая будет способствовать защите прав арендаторов и улучшения качества жизни граждан.

Список литературы:

[1] Андропов В.В. Бесплатное пользование жилым помещением на условиях социального найма как форма отношений, основанных на возмездном договоре // Закон. 2007. № 6. С. 30-36.

[2] Бакирова Ю. Договоры социального и коммерческого найма как юридические факты, порождающие жилищные правоотношения // Семейное и жилищное право. 2008. № 3. С. 26-30.

[3] Бандо М. В. Классификация правообразующих составов жилищных правоотношений социального найма // Вестник Московского университета МВД России. 2009. № 5. С. 60 - 63.

[4] Баранов В. А., Гущин В. В., Курганова Л. С. Жилищное право Российской Федерации :Учебник для вузов. - М.: Норма, 2006.

[5] Сорокина Ю. Расторжение договора социального найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем платы за жилье и коммунальные услуги // Жилищное право. 2013. N 9. С. 35 - 54.

[6] Тихомирова Л. В., Тихомиров М. Ю. Жилищное право: Учебно-практическое пособие -М.: Изд-во Тихомирова М. Ю.,2007.

[7] Толстых М. Улучшение жилищных условий при сносе аварийного дома // Жилищное право. 2013. N 5. С. 65 - 90.

[8] Фаршатов И.А. Учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма // Российская юстиция. 2008. № 5. С. 44-48.

[9] Чаркин С. А. Динамика отношений по социальному найму жилого помещения: Вопросы теории и практики / Под ред. А. Я. Рыженкова ; Российская академия государственной службы. Волгоградская академия государственной службы. Научно-исследовательский институт современного права. -Волгоград: Панорама, 2006.

[10] Шаманаев В. И. О праве пользования жилым помещением по договору социального найма и регистрации граждан по месту жительства: некоторые аспекты правоприменительной практики // Жилищное право 2009. № 8. С. 82

[11] Шешко Г. Ф. Договор жилищного найма: Возникновение и прекращение отношений по пользованию жилыми помещениями // Жилищное право. 2006. № 7. С. 27 - 31.

[12] Шешко Г. Ф. Договоры жилищного найма: обязанности нанимателя, ответственность // Жилищное право .2009. № 8.

[13] Широков А.В. Возможно ли «социальное жилье» в России // Конституционное и муниципальное право. 2008. № 11. С. 27 - 32.

[14] Широков А. В. Конституционное право на жилье и «социальное жилье» в России // Право и политика .2008. № 3. С. 736 - 741.

[15] Шитова М. А. Актуальные вопросы и споры о праве на жилое помещение, занимаемое по договору социального найма // Жилищное право. 2009. № 11. С. 79 - 93.

[16] Юрченко Е.В. Об изменении договора социального найма жилого помещения // Закон. 2006. № 8. С. 56-60.

Spisok literatury:

[1] Andropov V.V. Besplatnoe pol`zovanie zhily`m pomeshheniem na usloviyax social`nogo najma kak forma otnoshenij, osnovanny`x na vozmezdnom dogovore // Zakon. 2007. № 6. S. 30-36.

[2] Bakirova Yu. Dogovory` social`nogo i kommercheskogo najma kak yuridicheskie fakty`, porozhdayushhie zhilishhny`e pravootnosheniya // Semejnoe i zhilishhnoe pravo. 2008. № 3. S. 26-30.

[3] Bando M. V. Klassifikaciya pravoobrazuyushhix sostavov zhilishhny`x pravootnoshenij social`nogo najma // Vestnik Moskovskogo universiteta MVD Rossii. 2009. № 5. S. 60 - 63.

[4] Baranov V. A., Gushhin V. V., Kurganova L. S. Zhilishhnoe pravo Rossijskoj Federacii :Uchebnik dlya vuzov. - M.: Norma, 2006.

[5] Sorokina Yu. Rastorzhenie dogovora social`nogo najma zhilogo pomeshheniya v svyazi s nevneseniem nanimatelem platy` za zhil`e i kommunal`ny`e uslugi // Zhilishhnoe pravo. 2013. N 9. S. 35 - 54.

[6] Tixomirova L. V., Tixomirov M. Yu. Zhilishhnoe pravo: Uchebno-prakticheskoe posobie -M.: Izd-vo Tixomirova M. Yu.,2007.

[7] Tolsty`x M. Uluchshenie zhilishhny`x uslovij pri snose avarijnogo doma // Zhilishhnoe pravo. 2013. N 5. S. 65 - 90.

[8] Farshatov I.A. Uchet grazhdan, nuzhdayushhixsya v zhily`x pomeshheniyax, predostavlyaemy`x po dogovoram social`nogo najma // Rossijskaya yusticiya. 2008. № 5. S. 44-48.

[9] Charkin S. A. Dinamika otnoshenij po social`nomu najmu zhilogo pomeshheniya: Voprosy` teorii i praktiki / Pod red. A. Ya. Ry`zhenkova ; Rossijskaya akademiya gosudarstvennoj sluzhby`. Volgogradskaya akademiya gosudarstvennoj sluzhby`. Nauchno-issledovatel`skij institut sovremennogo prava. -Volgograd: Panorama, 2006.

[10] Shamanaev V. I. O prave pol`zovaniya zhily`m pomeshheniem po dogovoru social`nogo najma i registracii grazhdan po mestu zhitel`stva: nekotory`e aspekty` pravoprimenitel`noj praktiki // Zhilishhnoe pravo 2009. № 8. S. 82

[11] Sheshko G. F. Dogovor zhilishhnogo najma: Vozniknovenie i prekrashhenie otnoshenij po pol`zovaniyu zhily`mi pomeshheniyami // Zhilishhnoe pravo. 2006. № 7. S. 27 - 31.

[12] Sheshko G. F. Dogovory` zhilishhnogo najma: obyazannosti nanimatelya, otvetstvennost` // Zhilishhnoe pravo .2009. № 8.

[13] Shirokov A.V. Vozmozhno li «social`noe zhil`e» v Rossii // Konstitucionnoe i municipal`noe pravo. 2008. № 11. S. 27 - 32.

[14] Shirokov A. V. Konstitucionnoe pravo na zhil`e i «social`noe zhil`e» v Rossii // Pravo i politika .2008. № 3. S. 736 - 741.

[15] Shitova M. A. Aktual`ny`e voprosy` i spory` o prave na zhiloe pomeshhenie, zanimaemoe po dogovoru social`nogo najma // Zhilishhnoe pravo. 2009. № 11. S. 79 - 93.

[16] Yurchenko E.V. Ob izmenenii dogovora social`nogo najma zhilogo pomeshheniya // Zakon. 2006. № 8. S. 56-60.