**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**Кафедра «Всеобщая история и обществознание»**

**Курсовая работа**

**по дисциплине «Исследовательский практикум по общественным наукам»**

**на тему «Сущность и значение социального найма в советской и современной России»**

**Направление подготовки: 44.03.01 Педагогическое образование**

**Профиль подготовки: История, обществознание**

**Выполнил студент: Танцерева Яна Владимировна**

**Группа: 18ИПО1**

**Руководитель: Гаврилова Татьяна Викторовна**

**Работа защищена с оценкой:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Преподаватели:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Дата защиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Пенза, 2021 г.**

Оглавление

[Глава 1. Развитие института социального найма жилья в России. 5](#_Toc69315916)

[1.1 Развитие института социального найма в Советском Союзе 5](#_Toc69315917)

[1.2 Развитие института социального найма в современной России 8](#_Toc69315918)

[Глава II. Проблемы института социального найма в Российской Федерации 10](#_Toc69315919)

[2.1 Проблема фонда социального жилья 10](#_Toc69315920)

[2.2 Проблема бесплатной приватизации 15](#_Toc69315921)

[2.3 Проблемы приобретения права на предоставление жилого помещения по договору социального найма 18](#_Toc69315922)

[Заключение 24](#_Toc69315923)

[Список использованной литературы 26](#_Toc69315924)

# Введение

В нашей страна институт социального найма имеет долгую и очень богатую на нормативные акты и судебную практику историю. Настолько долгую, что предпосылки для появления института социального найма имели место ещё в царской России после реформы 1861 года. Пройдя свой расцвет в советское время, социальный найм имеет место и в современном российском жилищном праве, так как исторически сложилось, что в России существует крупная прослойка населения, не имеющая средств для приобретения собственного жилья, поэтому этим гражданам необходимо обращаться к государству за помощью. Соответственно, такой широкий спрос на государственное жильё неизбежно ведёт к возникновению правовых и политических вопросов и неурядиц.

Тема социального найма очень актуальна в России, так как несмотря на то, что с 90-х гг. ведётся решительный курс на приватизацию, спрос на жильё по социальному найму не падает. На учёт с каждым годом встают всё больше граждан, а правительству необходимо справляться с таким высоким спросом. Хотя с распада СССР прошло уже почти 30 лет, как капиталистическое государство наша страна ещё очень молода, а это неизбежно ведёт к конфликту частной и государственной собственности. В том числе разрешение этих конфликтов обеспечивает актуальность института социального найма в юридической науке.

Объектом данной работы является социальный найм как институт жилищного и гражданского права и явление в жилищной политике нашей страны. Предметом работы является развитие института социального найма на протяжении истории нашей страны.

Целью работы является выявление состояния законодательной базы и реализации социального найма на современном этапе в сравнении с его развитием в советское время, а также значение этого института в нашей стране.

Для достижения поставленной цели были выполнены следующие задачи:

1. Изучена история института социального найма в нашей стране начиная с установления в ней советской власти.

2. Выявлено современное состояние института социального найма, существующего законодательства, касающегося социального найма и его реализации.

3. Выявление существующих конфликтов и недоработок в правовой базе и практике социального найма.

4. Предложение возможных решений выявленных проблем.

Среди нормативно-правовых актов, касающихся социального найма, в первую очередь были использованы Жилищный Кодекс РФ 2005 г., Гражданский Кодекс РФ 1994 г., а также ЖК РСФСР и ГК РСФСР различных годов принятия., а также Конституция РФ 1993 г.

Среди авторов, посвятивших свои труды, в том числе и договору социального найма, нельзя не отметить Адрианова И.И, Айман Т.О., Брагинского М.М., Еремичева И.А., Кабалкина А.Ю., Тихомирова М.Ю., Крашенинникова П.В. Именно к их трудам во время работы приходилось обращаться больше всего.

В качестве методов исследования были использованы теоретические методы, а именно: теоретический анализ, синтез, обобщение материалов научной литературы.

Работа состоит из введения, основной части, состоящей из двух глав: теоретической и практической. Теоретическая часть состоит из двух параграфов, практическая – из трёх. За основной частью следует заключение и список использованной литературы.

# Глава 1. Развитие института социального найма жилья в России.

## 1.1 Развитие института социального найма в Советском Союзе

Как говорилось во введение, институт социального найма, да и жилищного найма в целом достиг пика своего развития именно в советское время. Советская власть, как известно, с приходом к власти, подвергала огромным переменам все сферы общества. Сфера жилищного обеспечения не стала исключением. Тем более, страна находилась в кризисе, и многие нуждались в крыше над головой.

Но почему же именно социальный найм? Ответ на этот вопрос мы можем найти в цитате из труда Р. О. Халфиной: «В большинстве случаев государство, устанавливая те или иные правовые формы реальных отношений, имеет в виду развитие данных отношений в соответствии с целями, стоящими перед обществом и государством[[1]](#footnote-1)».

Необходимо вспомнить, что СССР был социалистическим государством с преобладанием государственной собственности, несложно догадаться, что на жильё собственность тоже была государственная.

Граждане СССР получали жилое помещение из собственности государства на основе найма. Для получения жилья необходим был ордер на него. Ордер был удостоверением права гражданина на квартиру, в которой тот собирается жить. Из сделок, которые гражданин мог совершить с квартирой, был лищь обмен на квартиру той же стоимости, естественно, государственную.

Отдельно в жилищном законодательстве прописывались нормы, касающиеся жилищных и жилищно-строительных кооперативов. Квартиры в кооперативном доме предоставлялись членам жилищно-строительного кооператива, которые выплачивали стоимость квартиры в виде пая, это был единственный вариант «покупки» жилья. Можно заметить, что данная система предоставлния жилья уже очень похожа на современный социальый наем.

Период с 1917 по 1921 гг. жилищная политика первых постреволюционных лет основывалась на ленинском плане «революционного жилищного передела», который, по замыслу большевиков, позволил быстро и без каких-либо экономических затрат решить жилищную проблему. Для осуществления перераспределения имущественных прав в пользу рабочих проводилась политика жилищного передела и «уплотнения». Жилищная политика, проводимая в годы военного коммунизма, привела к катастрофическому разрушению домового хозяйства и обострению жилищного кризиса.[[2]](#footnote-2)

Повышение роли договора в регулировании имущественных отношений в жилищной сфере было обусловлено возрождением частно-товарных отношений в нашей стране в связи с проведением Новой Экономической Политики, которая начала осуществляться по решению Десятого Съезда РКП(б), принявшего исторический «Наказ Совета Народных Комиссаров о проведении в жизнь начал новой экономической политики.[[3]](#footnote-3) В то же время продолжала развиваться система распределения жилья государством. Ее развитию способствовало создание так называемого коммунального жилищного фонда. В соответствии с Инструкцией НКВД «О порядке отвода и сдачи жилых помещений».[[4]](#footnote-4) Помещения, зачисленные в коммунальный жилищный фонд, могли предоставляться лишь рабочим и служащим, занятым в государственных предприятиях и учреждениях, а равно для общегосударственных и коммунальных жилищных нужд. Данные помещения могли быть заняты лишь по ордерам Жилищного Отдела.[[5]](#footnote-5)

В первые годы Советской власти сложилось, таким образом, два основных подхода к решению задачи удовлетворения жилищной потребности граждан: административно-правовой, представленный системой распределения жилья, и гражданско-правовой — пользование жильем на основании договора аренды. Договор найма жилого помещения регулировался ГК РСФСР 1922 года не в качестве самостоятельной договорной формы, а в рамках договора имущественного найма в соответствии со ст.152–179 ГК РСФСР.[[6]](#footnote-6) Так, наём жилых помещений был подробно регламентирован в отдельном нормативном акте — Постановлении ЦИК и СНК СССР «О жилищной политике» в п. 15 которого говорится, что арендная плата за жилые дома, сдаваемые в наем, поступает в жилищный фонд, предназначенных исключительно для восстановления и капитального ремонта.[[7]](#footnote-7) Нормативным актом, в котором комплексно были урегулированы как отношения по управлению государственным и общественным жилищными фондами, так и порядок пользования жилыми помещениями, стало Постановление ЦИК СССР «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах». Именно в нём впервые получило легальное закрепление понятие «жилищное законодательство».[[8]](#footnote-8)

Таким образом, жилищное законодательство как правовая форма удовлетворения жилищных потребностей граждан возникло и получило развитие в послереволюционный период. Договор найма жилого помещения был закреплён в главе 6 ст. 56 Основ гражданского законодательства и более детально нормы урегулированы в гл. 28 ГК РСФСР.

Следующим этапом кодификации жилищного законодательства явилось принятие «Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик», а затем жилищных кодексов союзных республик, в том числе ЖК РСФСР.[[9]](#footnote-9) Основы жилищного законодательства стали предметом научных обсуждений, в ходе которых высказывались идеи, имеющие методологическое значение для понимания природы жилищного права и особенностей регулируемых им общественных отношений, заключающихся в их разнородности. В частности, юрист В. Ф. Яковлев, в связи с этим писал: «...Для того, чтобы ответить на вопрос, не стоит ли за обособлением жилищного законодательства образование самостоятельной отрасли права, необходимо путём анализа содержания Основ выяснить, каков режим регулирования жилищных отношений и как он соотносится с режимом регулирования, присущим гражданскому праву».[[10]](#footnote-10)

В период действия ЖК РСФСР в стране произошли кардинальные изменения социально-экономических условий, связанные с распадом СССР как государства и переходом к рынку.[[11]](#footnote-11)

Советское жилищное право сделало первые шаги в развитии договора найма жилого помещения, поскольку договор найма был урегулирован нормами советского законодательства, согласно ЖК РСФСР и ГК РСФСР и получил дальнейшее развитие в современном законодательстве РФ.

Что интересно, ни в одном советском законе не найти словесного оборота «социальный наем», хотя признаки его наличия мы видим в Жилищном и Гражданском кодексах. Почему же советское жилищное право обходилось без этого термина – следующий параграф даст ответ.

## 1.2 Развитие института социального найма в современной России

В 1990-е годы в России произошла революция во всех сферах общественной жизни, на этот раз в сторону капитализма.

Появление институтов частной собственности неизбежно привело к серьезным изменениям в жилищном законодательстве: появились договоры коммерческой аренды и найма. А как насчет государственного жилья? Как уже было сказано, в советском законодательстве под договором аренды жилого помещения понималась аренда помещения, расположенного в государственном жилищном фонде, владельцем которого было само государство. В настоящее время договором аренды квартиры называется совершенно иное, по сути, соотношение оплачиваемого владения и пользования чужой квартирой.

Впервые понятие «социальный договор аренды жилого помещения» было введено в гражданский оборот ГК РФ именно законодательством Российской Федерации, поскольку ранее других видов арендного жилья не существовало, и не было необходимости устанавливать отдельный срок для сдачи квартир в аренду у государства.

Современное нормативное регулирование отношений аренды жилых помещений в государственных и муниципальных фондах социального назначения осуществляется актами принципиально разных государств – СССР, РСФСР и Российской Федерации. К социальному договору применяются нормы Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено жилищными правилами, основанными на Жилищном кодексе РСФСР и других нормативных актах советского периода. Поскольку акты советского жилищного законодательства не соответствуют современным социально-экономическим условиям в России, их положения применимы только постольку, поскольку они не противоречат законодательным актам Российской Федерации.

Обобщая эту главу, можно сказать, что на современном этапе институт социальной аренды является наследием законодательного жилья времен СССР, но не архаизмом. Социальная занятость в Российской Федерации, несмотря на ее социалистическое происхождение, хорошо адаптируется и развивается в капиталистическом обществе.

# Глава II. Проблемы института социального найма в Российской Федерации

## 2.1 Проблема фонда социального жилья

«Жилищный фонд социального использования – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов» - такое определение жилищному фонду даёт Жилищный Кодекс РФ в статье 49.

Другое определение фонда социальных целей дал Г.С. Антосевич: «В соответствии с российским законодательством под социальным жилым фондом понимаются все жилые помещения, заселенные на основании договора аренды и предоставленные в пределах обычного объема жилой площади, а также жилые помещения в муниципальных квартирах, специализированных домах и жилых помещениях в них».[[12]](#footnote-12) В социальный жилищный фонд входят определенные государственные, муниципальные или муниципальные жилищные фонды. В соответствии со ст. 57 ЖК РФ, жилые помещения специального фонда предназначены для определенных категорий граждан, находящихся на учете в качестве нуждающихся в жилье. "Нельзя давать гражданам жильё в социальный найм, при этом не имея самого жилья. К сожалению, проблема нехватки жилья для социального обеспечения граждан является на сегодняшний день серьёзной проблемой.

Факторами, затрудняющими развитие социального жилищного фонда в Росиии, являются:

1. Низкая доступность и узость платежеспособного спроса на жилье при современных условиях и способах его реализации, доходах и сбережениях населения.

2. Неразвитость кредитно-финансовых механизмов в данной сфере, в том числе ипотечных кредитов, накопительных схем для большинства категорий населения.

3. Наличие достаточно заметных дисбалансов между спросом и предложением на рынке жилья, недостаточность существующих методов их согласования.

4. Проявление монополизма на строительном рынке, обременение застройщиков различными платежами.

Жилищный кодекс PФ закрепляет новую роль государства и органов местного самоуправления на рынке жилья.

Основной целью жилищной политики является обеспечение жильем отдельных категорий граждан, создание организационно-финансового механизма и обеспечение доступного жилья для граждан, а также совершенствование форм и методов государственной поддержки населения в улучшении жилищных условий.

П. В. Крашенинников выделяет следующие задачи политики в сфере социального обеспечения:

1. Строительство, реконструкция и приобретение жилья государственного, муниципального и общественного жилищных фондов.

2. Создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования (средств населения, предприятий и организаций, общественных объединений, отечественных и иностранных инвесторов, кредитов банков и других источников).

3. Развитие конкуренции в строительстве, содержании и ремонте жилищного фонда.

4. Производство строительных материалов; кардинальное изменение механизма финансирования и инвестирования отрасли с одновременным усилением адресной защиты малоимущих групп населения и устранением перекрестного дотирования отрасли.[[13]](#footnote-13)

Формирование фонда социального жилья возможно осуществить двумя путями:

1. Приобретение квартир на рынке вторичного жилья.

2. Непосредственное строительство жилых помещений.

Естественно, что второй путь кажется более предпочтительным, так как он, кроме того, что решает задачу непосредственно пополнения жилищного фонда, помогает решить проблемы социальной (создание дополнительных рабочих мест в строительном комплексе области) и экономической направленности (привлечение дополнительных инвестиций в сферу строительства), но при этом, он более затратный, как и по средствам бюджета, так и по иным ресурсам.[[14]](#footnote-14)

Выделенные проблемы должны решаться созданием типовых программ жилищного строительства для передачи по договору социального найма гражданам, стоящим на учёте за таковым жильём.

Меры государственной поддержки, для групп населения, нуждающиеся в такой поддержке, должны быть адресными. Они также должны быть стимулирующими и разными для разных групп. Учитывая значительный социальный эффект, достигаемый за счет использования средств населения в жилищном строительстве, целесообразно оказывать государственную поддержку гражданам, уровень доходов которых не позволяет им приобрести квартиру за свой счет или с использованием жилищного кредита, бюджета. субсидии.

Не любое жильё может стать жильём социального найма. Для этого необходимо обеспечить определённые архитектурные и экономические условия. Они обусловлены экономией бюджетных средств, которую необходимо соблюдать, чтобы не создавать дефицита бюджета. Именно поэтому жилые помещения для получения по социальному найму строят на специальных территориях, где строительство, инженерное и коммунальное обслуживание будет обходиться дешевле.

Вопросы ведения учета нуждающихся в социальном жилье, признания граждан малоимущими в целях обеспечения их социальным жильем и предоставления помещений муниципального жилищного фонда малоимущим гражданам по договорам социального найма регламентируются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.[[15]](#footnote-15)

Наряду с мерами по развитию жилищного строительства органам муниципальных образований необходимо принять активные меры в сфере социального жилья. Статьями 13, 49, 50 ЖКРФ предусмотрена возможность определения размера доходов муниципальными властями при признании граждан малоимущими, а также дополнительный перечень категорий граждан, имеющих право на получение социального жилья. Начать следует с того, что необоснованное расширение списка граждан, а также завышение критериев, по сути, приведет к снижению эффективности и адресности социальной поддержки населения.

М. Ю. Тихомиров считает, что «для формирования фонда социального жилья необходимо:

1. Провести ревизию имеющегося муниципального жилищного фонда; привести в соответствие с законодательством списки граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

2. Выделять средства при формировании муниципального бюджета на обеспечение реализации прав граждан на социальное жилье.

3. Разработать перспективные планы комплексного строительства социального жилья с учетом специфики отдельных категорий граждан, а также расположения строительных площадок для комплексной застройки.

4. Рассмотреть возможность привлечения внебюджетных источников, в частности от реализации программ строительства коммерческого жилья муниципалитетами».[[16]](#footnote-16)

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что фонд социального жилья можно пополнить либо строительством нового жилья, для этого органы власти, как федеральные, так и органы местного самоуправления должны создавать программы для строительства жилья под социальный найм и обеспечивать их финансово. Другим путём является пополнение жилищного фонда из уже имеющихся жилых помещений. Это можно осуществить, обеспечив малоимущим и нуждающимся гражданам приобретение жилья по коммерческому найму или строительство собственного. Хотя первый путь является более затратным, второй является более сложным в осуществлении, так как требует множество мер по улучшению экономического положения граждан.

## 2.2 Проблема бесплатной приватизации

Вторая проблема имеет те же источники, что и первая. С приходом в Россию частной собственности у граждан появилась возможность приватизировать своё доселе государственное жильё, причём бесплатно. Казалось бы, в этос только плюсы – ты получаешь своё собственное жильё за бесплатно. Но вышло так, что граждане, приватизировав своё жильё, стали расторгать договоры о приватизации и передавать жильё в государственную собственность. Что же подвинуло их на такое решение?

Во-первых, это были престарелые одинокие граждане, которым передавать жилье по наследству некому, ставшие жертвами криминальных структур, желающих под любым предлогом захватить жилье у таких собственников. Вторая, более многочисленная категория граждан – это очередники, которым посчастливилось получить жилье за счет государства после приватизации, занимаемого ранее.

Следует сказать, что выкуп жилых помещений у граждан получил распространение во многих городах России. Так, в г. Екатеринбурге городская администрация приобрела значительное количество квартир и предоставила их лицам, проживающим в аварийных домах, многодетным семьям, участникам Великой Отечественной войны.[[17]](#footnote-17)

При предоставлении гражданам новой квартиры учитывается ранее приватизированная жилая площадь. Так, в Москве новая жилая площадь по договору социальной аренды предоставляется в соответствии с Положением о порядке постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилья в Москве, утвержденным Постановлением Московской Думы. от 24 декабря 1977 г. № 95 из расчета общей площади на каждого члена семьи – 1 8 кв. м. Таким образом, гражданам придется делать выбор: либо они сохраняют приватизированную жилую площадь, но получат менее просторную новую, которую они не имеют права приватизировать, так как вступает в силу принцип одноразовости приватизации жилой площади в отношении совершеннолетних граждан, закрепленный ст. 11 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», либо они получают новое, более просторное жилье, но прежнюю квартиру сдают государству.[[18]](#footnote-18)

Суды рассматривают значительное количество дел, связанных с деприватизацией, и, по определённым причинам, испытываю некоторые трудности при их рассмотрении. Дело в том, что возможность деприватизации до сих пор не установлена законом, она производится на общих основаниях согласно действующему гражданскому законодательству. Так, исходя из ст. 450 ГК РФ, закрепившей общее правило расторжения договора по соглашению сторон, для расторжения договора приватизации необходимо согласие соответствующего органа, передавшего квартиру в собственность. В противном случае необходимы весьма веские основания для расторжения договора по требованию одной из сторон (ч. 2 ст. 450 ГК РФ) в судебном порядке с соблюдением требований в ч. 2 ст. 452 ГК РФ.[[19]](#footnote-19)

Гражданин, желающий «расприватизировать» занимаемую им квартиру и находится в очереди на улучшение жилищных условий, может воспользоваться ст. 17 Закона о приватизации, который определяет порядок выкупа местными властями жилого помещения, принадлежащего местным властям. В этом случае граждане не должны оставлять за собой право на бесплатную реприватизацию: продавая свою квартиру городу, они тем самым распоряжаются жилой площадью. Местные власти в целях более эффективного перераспределения квартир, приобретенных у граждан, могут продавать их, предоставлять их людям, нуждающимся в улучшении жилищных условий для использования на основе договора аренды или найма. При этом новые жильцы могут позже приватизировать свои помещения.

Сущность данной проблемы в том, что приватизация жилья сильно сокращает социальный жилищный фонд, и задача органов власти – не дать государственному жилью «утечь» из фонда. Для этого вводятся ограничения на повторную приватизацию жилого помещения – если гражданин деприватизировать помещение, которое ранее приватизировал, то вернуть его в частную собственность бесплатно уже не получится, придётся либо делать это платно, либо искать новое жильё.

## 2.3 Проблемы приобретения права на предоставление жилого помещения по договору социального найма

Несмотря на произошедшие в России в связи с принятием Конституции РФ политические и социально-экономические перемены, все так же остро стоит вопрос об обеспечении граждан государственным и муниципальным жильем. Таким образом, при формировании законодательной базы, возникают законодательные пробелы, которые необходимо устранять.[[20]](#footnote-20)

Действующим законодательством установлены строгие требования и условия предоставления жилого помещения по договору социального найма. Моментом возникновения такого права является признание граждан в законном порядке нуждающимися в жилой площади. ‏Для этого они должны быть: признаны малоимущими; нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма в соответствии с установленными законом нормами; отнесены к иным категориям граждан, определенным федеральным законодательством или законодательством субъекта РФ, также нуждающимися в жилье. В Жилищном кодексе РФ закреплены два положения, которыми необходимо руководствоваться при решении вопроса о том, кого следует считать малоимущим.[[21]](#footnote-21)

Во-первых, законом субъекта РФ устанавливается порядок признания граждан малоимущими.

Во-вторых, орган местного самоуправления признает граждан малоимущими. Таким образом, малоимущими считаются граждане, признанные таковыми органом местного самоуправления в установленном законом соответствующего субъекта РФ порядке с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности ‏членов семьи ‏ и подлежащего налогообложению.

Следовательно, при признании гражданина малоимущим должны учитываться как размер дохода, приходящегося на ‏каждого члена семьи, так и стоимость имущества, принадлежащего на праве собственности членам его семьи и подлежащего налогообложению. Введение такого критерия, как стоимость семейного имущества, направлено на обеспечение более объективного подхода при решении вопроса о признании лица малоимущим.

Однако Жилищным кодексом РФ не установлено, кого можно считать членами семьи. Это – существенный недочет в указанной норме, поскольку вследствие этого создаются неоправданные возможности для расширительного толкования понятия «члены семьи» на региональном уровне, так как порядок признания гражданина малоимущим должен определяться именно законами субъектов Российской Федерации.

Таким образом, мы наблюдаем очевидный «пробел» в правовом регулировании, для предотвращения неоднозначного толкования которого и ошибок в правоприменении необходимо по аналогии закона, предусмотренной ч. 1 ст. 7 Жилищного кодекса РФ, применять правила ч. 1 ст. 69 Жилищного кодекса РФ, устанавливающие круг членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, к числу которых относятся: проживающие совместно с ним супруг, дети и родители.

Бросается в глаза и тот факт, что согласно ст. 49 Жилищного кодекса РФ устанавливаться основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях могут не только Кодексом, но также другими федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Тот факт, что в отдельном субъекте или в отдельном законе есть основания, признающие гражданина неимущим или нуждающимся, может вызвать путаницу.[[22]](#footnote-22)

Рациональнее бы было, если бы список оснований, по которым гражданин может получить квартиру по договору социального найма, содержаться только в Кодексе и был бы исчерпывающим, это поможет сделать процедуру признания гражданина неимущим или нуждающимся более эффективной и исключить многие противоречия в законодательных актвх.[[23]](#footnote-23)

Основания, необходимые для признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, устанавливаются как Жилищным кодексом РФ, так и другими федеральными законами или законами субъектов РФ. Так, согласно ст. 51 ЖК РФ гражданами, нуждающимися в жилых помещениях. признаются:

1. Граждане, не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения.

2. Граждане, являющиеся ‏нанимателями ‏жилых ‏помещений ‏по договорам социального найма или ‏членами семьи нанимателя жилого помещения ‏по договору социального ‏найма либо собственниками жилых помещений или членами ‏семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей ‏площадью жилого помещения ‏на одного члена семьи менее ‏учетной нормы/

3. Граждане, проживающие в помещении, не отвечающем установленным ‏ для ‏ жилых помещений ‏требованиям.

4. Граждане, являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности.

В отношении упомянутого в пункте 4 данной статьи основании для предоставления другого жилья по договору социального найма связанного с проживанием в одной квартире со страдающим тяжелой формой хронического заболевания, необходимо иметь в виду, что признается невозможным совместное проживание с ним в одной квартире, если данное заболевание соответствует перечню заболеваний установленному Постановлением Правительства РФ. Но на данный момент еще не установлен перечень заболеваний, страдающих которыми можно признать нуждающимися в жилых помещениях, поэтому продолжает действовать прежний утвержденный постановлением Правительства РФ от 21.12.2004 г. № 817 «Перечень заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную площадь» и ‏«Перечень социально значимых заболеваний и перечень заболеваний, представляющих опасность для окружающих», утвержденный постановлением Правительства от 01.12.2004 №715.

Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает последствия умышленного ухудшения жилищных условий граждан, то есть принятия мер, в результате которых граждане могут получить статус нуждающихся в жилье. Однако законодатель еще не установил перечень этих мер, что затрудняет проверку заявителя при регистрации, которому необходимо улучшить свои жилищные условия с точки зрения их доступности.

Помимо того, это затрудняет предоставление жилья по договорам ‏социального найма, создает ‏условия ‏для злоупотребления ‏правом и ‏приводит ‏к ‏нарушению прав ‏граждан.[[24]](#footnote-24) Так как отказаться от нормирования жилой площади государство не может, статьей 50 ЖК РФ предусмотрено понятие учетной нормы площади жилого помещения и нормы предоставления жилого помещения.[[25]](#footnote-25)

Проблемы, вытекающие из приведенных положений действующего законодательства[[26]](#footnote-26), позволили нам сформулировать следующие предложения:

1. В ч. 3 ст. 49 ЖК РФ слова «иным определенным федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта РФ» исключить, тем самым унифицировать список основании для признания гражданина нуждающимся в улучшении жилищных условии или малоимущим.

2. Принять нормативный акт, устанавливающий перечень заболеваний, страдающих которыми можно признать нуждающимися в жилых помещениях.

Таким образом, удалось выявить три основные проблемы института социального найма на сегодняшний день.

1. Прежде всего – это создание социального жилищного фонда.

2. Бесплатная приватизация, которую продлили бессрочно, что значит, что социальный жилищный фонд не прекратит своё сокращение.

3. Проблемы приобретения права на предоставление жилого помещения по договору социального найма.

# Заключение

Подводя итог проделанной работе, можно сказать, что её цель была выполнена, а задачи решены.

Проанализировав развитие института социального найма в СССР, можно сделать вывод, что социальное обеспечение граждан жильём было неотъемлемой частью жилищной политики социалистического государства, и реализация этой политики принесла свои плоды. Большинство советских граждан получили свой жильё именно в соответствии с социальным наймом.

Советское законодательство впервые урегулировало договор найма и нормы связанные с ним, именно нормы ЖК и ГК РСФСР дали основу современному жилищному законодательству.

На современном этапе социальный найм всё ещё является значительной частью жилищной политики нашей страны, несмотря на драматические перемены в социально-экономическом укладе нашей страны. Несмотря, что увеличивается процент людей, желающих владеть жильём на праве собственности, или тех, кто заключает договор коммерческого найма, тот факт, что очереди на учёт людей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, не уменьшаются, говорит о том, что институт социального найма в нашей стране ещё очень актуален.

Следствием популярности социального найма является большое количество проблем его законодательного обеспечения реализации. Одной из таких проблем явилась проблема жилищного социального фонда. Она заключается в том, что, следствие высокого спроса жилья социального фонда, этого самого жилья не хватает всем гражданам. Эту проблему можно решить несколькими путями:

1. Перераспределить бюджет таким образом, чтобы больше средств шло на строительство здании под социальное жильё.

2. Привлечь средства из мне бюджетных источников, например, предприятий или общественных объединений.

3. Перераспределить уже имеющийся жилищный фонд, изменить условия для получения жилья по социальному найму, тем самым уменьшить количество претендентов на такое жильё.

Второй проблемой явился вопрос о приватизации социального жилья. Если жилое помещение становится частным, оно уходит из фонда социального жилья. Чтобы сдержать это явление, при этом не нарушив право частной собственности граждан, необходимо, во-первых, запретить гражданам приватизировать квартиру, которую они уже передали государству до этого, а также урегулировать площадь выдаваемого по договору социального найма жилья: оно не должно превышать размер приватизированного помещения.

И третьей из рассмотренных проблем является проблема приобретения права на жильё по договору социального найма. Она касается регулирования учёта лиц, претендующих на социальное жильё. Для решения этой проблемы необходимо, во-первых, принять исчерпывающий перечень заболеваний, дающих право страдающему ими получения жилья по договору социального найма, а во-вторых, утвердить список действий, которые гражданин может намеренно совершить для получения статуса нуждающегося в жилье. Эти мероприятия могут помочь упорядочить учёт граждан, претендующих на жильё по договору социального найма.

Из всей проведённой работы можно сделать вывод, что институт социального найма несмотря на то, что уже не является основным способом получения жилья в России, всё ещё является актуальным решением для людей отдельных социальных групп. Как бы ни была важна частная собственность на жильё и коммерческий найм, у социального найма всегда будет спрос.

# Список использованной литературы

1. Антосевич Г. С. Краткий курс по жилищному праву: учеб. пособие / Г. С. Антосевич. – М: Окей-книга. – 2016. – 46 с.
2. Бандо М. В. О правообразующем значении и юридической природе правоотношения по предоставлению жилья в социальный наем / М. В. Бандо // Семейное и жилищное право. – М.: Издательская группа «Юрист». – 2009. – №2. – С. 33-40.
3. Гонгало Б. М. Развитие кодификации жилищного права / Б.М Гонгало, П. В. Крашенинников. – М.: Статут, 2017. – 415 с.
4. Грудцына Л. Ю. жилищное право России: Учебник / Под ред. Н.М. Коршунова. – М.: Изд-во Эксмо, 2005. – 656 с.
5. Данилова Е. С. О проблемах приобретения права на предоставление жилого помещения по договору социального найма / под. ред. проф. Л.А. Чеговадзе // Юридическая наука и практика: проблемы современности и перспективы развития: материалы первой Всероссийской научно-практической конференции. – Нижний Новгород: АНО «НОЦ «ЦЕЗИУС». – 2013. – С. 65-69.
6. Данилова, Е.С. Реализация принципа запрета злоупотребления правом при предоставлении жилых помещений по договору социального найма / Е.С. Данилова // Сборник научных статей аспирантов и соискателей Нижегородского коммерческого института. Выпуск 20. – Нижний Новгород: НКИ. – 2012. – С. 166-171.
7. Жилищный кодекс Российской Федерации – М.: Проспект, 2021. – 272 с.
8. Кичихин А. Н. Жилищные права: пользование и собственность / А. Н. Кичихин, И. Б. Марткович, Н.А. Щербакова. – М.: Юристъ, – 2007. – 440 с.
9. Конституция РСФСР 1977 г. (утратила силу) [Электронный ресурс] URL: <http://www.hist.msu.ru/ER/Etext/cnst1977.htm> (дата обращения: 17.04.2021)
10. Крашенинников П. В. Жилищное право 12-е изд., перераб. и доп / П. В. Крашенинников. – М.: Статут, 2020. – 384 с.
11. Кудрявцева Л. В. Перспективы правовой защиты несовершеннолетних / Л. В. Кудрявцева, С. А. Куемжиева // Научные исследования: от теории к практике. – Чебоксары: Центр научного сотрудничества "Интерактив плюс". – 2016. – № 4-2 (10). – С. 217.
12. Кудрявцева Л. В. Проблема реализации социальных санаторно-курортных услуг в Российской Федерации. / Л. В. Кудрявцева // Евразийский союз ученых. – М.: Логика+. – 2015. – №4-9 (13). – С. 86-88.
13. Кудрявцева Л. В., К вопросу о необходимости внесения изменений в российское законодательство, регламентирующее использование и государственную охрану средств индивидуализации товаров. / Л. В. Кудрявцева, А. А. Шелухина // Актуальные проблемы реформирования гражданского и предпринимательского права: Материалы II Всероссийской очно-заочной научно-практической конференции с иностранным участием. Сборник статей. – Краснодар: Издательский Дом «Юг». – 2017. — С.115.
14. Литовкин В. Н. Жилищное законодательство: вчера, сегодня, завтра / В. Н. Литовкин // Жилищное право. – М.: «Деловые коммуникации». – 2010. – № 6. – С. 71–113.
15. О жилищной политике (утратил силу) [Электронный ресурс]: ПЦИК от 4.01.1928. URL: <https://ru.wikisource.org/wiki/Постановление_ЦИК_и_СНК_СССР_от_4.01.1928_о_жилищной_политике> (дата обращения: 17.04.2021).
16. О применении постановлений СНК от 8 августа и 28 декабря 1921 г. о пересмотре списков муниципализированных домов в аренду (утратила силу) [Электронный ресурс]: Инструкция НКВД от 28.12.1921 URL: https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=ESU&n=23602&dst=1000000001&date=17.04.2021&demo=2 (дата обращения: 17.04.2021).
17. О проведении в жизнь начал новой экономической политики (утратил силу) [Электронный ресурс]: Наказ Совета Народных Комиссаров от 9.08.1921. URL: http://docs.historyrussia.org/ru/nodes/8517-nakaz-snk-o-provedenii-v-zhizn-nachal-novoy-ekonomicheskoy-politiki-9-avgusta-1921-g (дата обращения: 17.04.2021).
18. О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах (утратил силу) [Электронный ресурс]: ПЦИК СССР от 17.10.1937. URL: <https://docs.cntd.ru/document/901829880> (дата обращения: 17.04.2021).
19. Об ограничении принудительных уплотнений и переселений в квартирах (утратил силу) [Электронный ресурс]: Декрет ВЦИК и СНК РСФСР от 16 августа 1926 г. URL: http://www.lawmix.ru/sssr/16333 (дата обращения: 17.04.2021).
20. Основы гражданского законодательства от 8.12.1961 (утратил силу) [Электронный ресурс] URL: https://base.garant.ru/70808374/ (дата обращения: 17.04.2021).
21. Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик от 24.06.1981 (утратил силу) [Электронный ресурс] URL: <https://docs.cntd.ru/document/901748253> (дата обращения: 17.04.2021).
22. Сергеев А. П. Гражданское право. В 3-х томах. Т-1. Учебник / Под ред. А.П. Сергеева. – М.: РГ-Пресс, 2013. – 830 с.
23. Тихомиров М. Ю. Социальный наем жилых помещений: практическое пособие / М. Ю. Тихомиров. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2011. – 93 с.
24. Халфина Р. О. Общее учение о правоотношении / Р. О. Халфина. – М.: Юридическая литература, 1974. – 115 с.

1. Гонгало Б. М. Развитие кодификации жилищного права / Б.М Гонгало, П. В. Крашенинников; под ред. П. В. Крашенинникова. М.: Статут, 2017. 415 с. – с. 197 [↑](#footnote-ref-1)
2. Литовкин В. Н. Жилищное Законодательство: Вчера, сегодня, завтра / В. Н. Литовкин // Жилищное право. 2010. № 6. С. 74–75 [↑](#footnote-ref-2)
3. Халфина Р. О. Общее учение о правоотношении. / Р. О. Халфина. – М.: Юридическая литература, 1974. С. 94. [↑](#footnote-ref-3)
4. Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик от 24.06.1981 [↑](#footnote-ref-4)
5. Основы гражданского законодательства от 8.12.1961 [↑](#footnote-ref-5)
6. Декрет ВЦИК и СНК РСФСР от 16.08.1926 «Об ограничении принудительных уплотнений и переселений в квартирах». [↑](#footnote-ref-6)
7. Наказ Совета Народных Комиссаров от 9.08.1921 «О проведении в жизнь начал новой экономической политики». [↑](#footnote-ref-7)
8. Инструкция НКВД от 28.12.1921 «О применении постановлений СНК, о пересмотре списков муниципализированных домов и сдаче домов в аренду». [↑](#footnote-ref-8)
9. Постановление ЦИК от 4.01.1928 «о жилищной политике». [↑](#footnote-ref-9)
10. ПЦИК СССР от 17.10.1937 «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах». [↑](#footnote-ref-10)
11. Конституция РСФСР 1977. [↑](#footnote-ref-11)
12. Антосевич Г. С. Краткий курс по жилищному праву: учеб. пособие / Г. С. Антосевич. – М: Окей-книга. – 2016. – С. 30. [↑](#footnote-ref-12)
13. Крашенинников П.В. Жилищное право. - 12-е изд., перераб. и доп. с учетом нового Жилищ. кодекса Рос. Федерации. – М.: Статут, 2020. – С.78. [↑](#footnote-ref-13)
14. Бандо А.М. О правообразующем значении и юридической природе правоотношения по предоставлению жилья в социальный наем /А. М. Бандо // Семейное и жилищное право. – М.: Издательская группа «Юрист»– 2009. – №2, – С. 37 [↑](#footnote-ref-14)
15. Кичихин А. Н. Жилищные права: пользование и собственность / А. Н. Кичихин, И. Б. Марткович, Н.А. Щербакова. – М.: Юристъ, – 2007. – C. 89 [↑](#footnote-ref-15)
16. Тихомиров М. Ю. Социальный наем жилых помещений: практическое пособие / М. Ю. Тихомиров. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2011. – C.55 [↑](#footnote-ref-16)
17. Сергеев А. П. Гражданское право. В 3-х томах. Т-1. Учебник / Под ред. А.П. Сергеева. – М.: РГ-Пресс, 2013. – С.593 [↑](#footnote-ref-17)
18. Антосевич Г.С. Краткий курс по жилищному праву: учеб. пособие / Г. С. Антосевич. – М: Окей-книга. – 2016. – С. 32. [↑](#footnote-ref-18)
19. Сергеев А. П. Гражданское право. В 3-х томах. Т-1. Учебник / Под ред. А.П. Сергеева. – М.: РГ-Пресс, 2013. – С.584. [↑](#footnote-ref-19)
20. Кудрявцева Л. В., К вопросу о необходимости внесения изменений в российское законодательство, регламентирующее использование и государственную охрану средств индивидуализации товаров. / Л. В. Кудрявцева, А. А. Шелухина // Актуальные проблемы реформирования гражданского и предпринимательского права: Материалы II Всероссийской очно-заочной научно-практической конференции с иностранным участием. Сборник статей. – Краснодар: Издательский Дом «Юг». – 2017. – С.115. [↑](#footnote-ref-20)
21. Жилищный кодекс Российской Федерации от 12.01.2005 г. – М.: Проспект, 2021. – ст. 49. [↑](#footnote-ref-21)
22. Кудрявцева Л. В. Проблема реализации социальных санаторно-курортных услуг в Российской Федерации. / Л. В. Кудрявцева // Евразийский союз ученых. – М.: Логика+. – 2015. – №4-9 (13). – С.86. [↑](#footnote-ref-22)
23. Тихомиров М. Ю. Социальный наем жилых помещений: практическое пособие / М. Ю. Тихомиров. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2011. – C.39 [↑](#footnote-ref-23)
24. Данилова, Е.С. Реализация принципа запрета злоупотребления правом при предоставлении жилых помещений по договору социального найма / Е.С. Данилова // Сборник научных статей аспирантов и соискателей Нижегородского коммерческого института. Выпуск 20. – Нижний Новгород: НКИ. – 2012. – C.35. [↑](#footnote-ref-24)
25. Данилова Е. С. О проблемах приобретения права на предоставление жилого помещения по договору социального найма / под. ред. проф. Л.А. Чеговадзе // Юридическая наука и практика: проблемы современности и перспективы развития: материалы первой Всероссийской научно-практической конференции. – Нижний Новгород: АНО «НОЦ «ЦЕЗИУС». – 2013. – C.63. [↑](#footnote-ref-25)
26. Кудрявцева Л. В. Перспективы правовой защиты несовершеннолетних / Л. В. Кудрявцева, С. А. Куемжиева // Научные исследования: от теории к практике. – Чебоксары: Центр научного сотрудничества "Интерактив плюс". – 2016. – № 4-2 (10). – С. 217. [↑](#footnote-ref-26)