**Вариант 24**

1. Договор найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования

По договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, одна сторона - наймодатель, обязуется передать другой стороне – гражданину, жилое помещение, во владение и пользование для проживания в нем на определенных условиях.

В качестве наймодателя могут выступать:

* уполномоченные органы государственной власти всех уровней
* организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда (либо, уполномоченная собственником).

В свою очередь нанимателем могут быть:

* граждане, признанные нуждающимися в жилых помещениях по общим основаниям ЖК РФ (ч.1 ст.51)
* граждане, признанные по основаниям, установленным другими законодательными актами, нуждающимися в предоставлении жилья в случае, если:
* доход гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимость подлежащего налогообложению их имущества, не превышают размер, позволяющий такому гражданину и таким членам его семьи, приобрести жилое помещение в собственность за счет собственных средств, [кредита](http://provincialynews.ru/publ/finansy/kredity/srochnye_kredity_osobennosti_pravila_predostavlenija_srochnykh_kreditov/12-1-0-298) на территории соответствующего муниципального образования.
* гражданин не признан и не имеет оснований быть признанным малоимущим.

Учет граждан, имеющих право на получение такого [жилья](http://provincialynews.ru/publ/zakony/zakonodatelstvo_i_nedvizhimost/avarijnoe_vetkhoe_zhile_ponjatie_vetkhogo_zhilja_priznanie_zhilja_avarijnym/20-1-0-67), осуществляется органами местного самоуправления, на основании заявлений граждан и документов, подтверждающих их право на жилое помещение. Граждане, принятые на учет, имеют право подать соответствующее заявление конкретному наймодателю. Предоставление гражданам жилых помещений осуществляется в порядке очереди, исходя из временных критериев подачи заявления.

Вне очереди жилье предоставляется:

* гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или [реконструкции](http://provincialynews.ru/publ/nedvizhimost/stroitelstvo/rekonstrukcija_mnogokvartirnykh_domov_ponjatie_i_procedura/15-1-0-177) не подлежат
* гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний.

Размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по такому договору найма, в расчете на одного человека устанавливается органом местного самоуправления и не может быть менее нормы предоставления. Если в заявлении гражданина, указано, что он согласен на предоставление жилья общей площадью менее установленного размера общей площади жилого помещения, в том числе менее нормы предоставления, размер общей площади предоставляемого жилья может быть менее установленного размера, в том числе менее нормы предоставления, но не менее учетной нормы.

По данному договору найма может быть предоставлено  жилое помещение в наемном доме социального использования, за исключением комнат (части [квартиры](http://provincialynews.ru/publ/zakony/zakonodatelstvo_i_nedvizhimost/kak_samomu_prodat_kvartiru_pravila_samostojatelnoj_prodazhi_zhilja/20-1-0-169)), или являющийся [наемным домом](http://provincialynews.ru/publ/naemnye_doma_v_dogovorakh_najma_zhilykh_pomeshhenij_zhilishhnogo_fonda_socialnogo_ispolzovanija/20-1-0-377) социального использования жилой дом. О том, что такое наемный дом, мы поговорим в следующей статье, а сейчас, рассмотрим основные положения заключаемого договора.

Данный договор заключается в письменной форме (ограничение права собственности подлежит гос. регистрации) и в нем обязательно должны быть указаны:

* срок действия - не менее чем 1 год, но не более чем 10 лет. Обычно, срок определяется по выбору нанимателя
* размер платы за наем помещения
* порядок его изменения и условия заключения договора на новый срок.

Что касается прав и обязанностей сторон договора, то они соответствуют общим правам и обязанностям, устанавливаемым для подобных отношений ЖК РФ. Отметим лишь некоторые из них:

* содержание и текущий ремонт жилого помещения, являются обязанностью наймодателя
* передача нанимателем жилого помещения (его части) в поднаем либо по договору безвозмездного пользования, и обмен такого жилого помещения, не допускаются.

Данный договор найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон (наниматель обязан уведомить об этом наймодателя за три месяца до даты расторжения). Договор прекращается в связи с разрушением жилого помещения или со смертью одиноко проживавшего нанимателя. Возможно расторжение в судебном порядке по требованию наймодателя при:

* нарушении правил внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (наличие у нанимателя задолженности)
* передаче жилого помещения или его части по договору поднайма, договору безвозмездного пользования
* наличии у нанимателя и (или) у постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи других жилых помещений
* разрушении или повреждении жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает
* систематическом нарушении прав и законных интересов [соседей](http://provincialynews.ru/news/novaja_komedija_sosedi_na_trope_vojny/2014-05-28-1498), которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении
* использовании жилого помещения не по назначению.

При расторжении договора найма наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении, подлежат выселению из него на основании решения суда без предоставления другого жилого помещения.

2. Седов купил билет в плацкартный вагон поезда С.-Петербург - Воронеж. Придя в вагон, он обнаружил, что его место занято другим пассажиром, имевшим на руках билет на это же место. Седов попросил проводника освободить его место или предоставить другое. В связи с тем, что все места в вагоне были заняты, проводник предложил Седову пройти в соседний вагон и занять купейное место, уплатив разницу в стоимости билетов, или перейти в общий вагон. Седов занял купейное место, а от оплаты разницы в стоимости билетов отказался.

Кто прав в этом споре?

**Решение:**

Согласно Федеральному закону от 10.01.2003 N 18-ФЗ «Устав железнодорожного транспорта Российской Федерации»:

*Статья 84. В случае невозможности предоставить пассажиру место в вагоне согласно проездному документу (билету) перевозчик обязан предоставить такому пассажиру при его согласии место в другом вагоне, в том числе в вагоне более высокой категории, без взимания доплаты. В случае, если пассажиру предоставлено с его согласия место, стоимость которого ниже стоимости купленного им проездного документа (билета), пассажиру возвращается разница в стоимости проезда.*

В данном случае Седов может занять купейный вагон, однако, требовать с него доплаты неправомерно. Виноват перевозчик, а потому согласно вышеуказанной статье Седов не должен оплачивать разницу в стоимости билета.