

ДУМА ГОРОДА СУРГУТА

Депутатам Думы города

АППАРАТ

ул. Восход, 4, г. Сургут,  
Тюменская область, Ханты-Мансийский  
автономный округ – Югра, 628404  
Тел. (3462) 52-81-67,  
тел./ факс (3462) 52-80-12;  
<http://www.dumasurgut.ru>;  
e-mail: [duma@admsurgut.ru](mailto:duma@admsurgut.ru)



№18-02-1109/11-0-0  
от 20.06.11

*К вопросу о возможности расторжения  
договоров коммерческого найма с  
последующим заключением договоров  
социального найма – 21.06.2011*

Отношения, связанные с наймом жилых помещений в Российской Федерации, регулируются нормами гражданского и жилищного законодательства.

По договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Объект договора найма жилого помещения - изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).

Определение договора найма жилого помещения является универсальным и охватывает три разновидности такого договора, включая и договор коммерческого найма, предметом которого являются объекты жилищного фонда, находящиеся в частной, государственной или муниципальной собственности и относящиеся к жилищному фонду коммерческого использования (в соответствии с целевой классификацией видов жилищного фонда, установленной в ст. 19 ЖК РФ).

Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок один год и более, но не превышающий пяти лет. По истечении срока договора Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма квартиры на новый срок.

Следует отметить, что институт коммерческого найма используется Администрацией города с 1995 года, что в свое время позволило обеспечить жилыми помещениями граждан, занятых в жилищно-коммунальной сфере, приглашенных либо переведенных на работу в государственные либо муниципальные учреждения города и др.

Действующее законодательство не предусматривает возможность трансформации договора коммерческого найма в договор социального найма.

В соответствии с ЖК РФ договор социального найма оформляется на основании решения о предоставлении жилого помещения. Согласно статье 57 ЖК РФ жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет.

Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

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

2) 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;

3) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 ЖК перечне.

Иные категории граждан, которым вне очереди предоставляются жилые помещения по договорам социального найма, а также иные основания для оформления договора социального найма ни ЖК РФ, ни иными нормативными правовыми актами не предусмотрены.

Исходя из положений статьи 14 ЖК РФ, а также иных норм действующего законодательства к полномочиям органов местного самоуправления не отнесены вопросы по установлению категорий граждан и оснований для принятия решения об оформлении гражданам договоров социального найма на муниципальные жилые помещения.

Таким образом, органы местного самоуправления не имеют правовых оснований для принятия решения, предусматривающего расторжение договора коммерческого найма для последующего оформления договора социального найма с отдельными категориями граждан.

Вместе с тем следует отметить, что граждане, проживающие в муниципальных жилых помещениях по договорам найма на коммерческой основе, имеют возможность приобрести занимаемые ими помещения в собственность посредством выкупа таких помещений по рыночной цене, с возможной рассрочкой платежа (решение городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД «Об утверждении Положения о порядке управления и содержания муниципального жилищного фонда (с нормами о порядке представления интересов муниципального образования на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах) в городе Сургуте).

Руководитель аппарата



Р.Ю. Васильев