

Наумова К.Р.

*Магистрант Института технологий
предпринимательства и права ГУАП*

ЮРИДИЧЕСКАЯ КВАЛИФИКАЦИЯ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Аннотация: в статье рассматривается вопрос предоставления нуждающимся гражданам определенных категорий жилых помещений по договорам социального найма, а также несколько точек зрения при определении юридической квалификации договора социального найма жилого помещения.

Ключевые слова: договор социального найма, жилое помещение, жилищный кодекс, конституционное право, малоимущие граждане.

Naumova K.R.

*Master's student Graduate of the Institute of
Business Technology and Law of SUAI*

LEGAL QUALIFICATION OF THE CONTRACT OF SOCIAL RENT OF DWELLING PREMISES

Abstract: The article deals with the problem of providing the citizens in need with certain categories of living quarters under the contracts of social rent and considers some points of view while determining the legal qualification of the contract of social rent of living quarters.

Keywords: contract of social rent, dwelling premises, housing code, constitutional law, citizens in need.

Конституционное право граждан на жилище относится к основным правам человека и заключается в обеспечении государством стабильного, постоянного пользования жилым помещением лицами, занимающими его

на законных основаниях, в предоставлении жилища из государственного, муниципального и других жилищных фондов малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, в оказании содействия гражданам в улучшении своих жилищных условий, а также в исключении случаев произвольного лишения граждан жилища [1, ст. 25].

Принцип социальности права на жилище означает возможность реализации конституционного права человека на жилище. Следует отметить, что жилищная политика – это основной инструмент реализации принципа социальности жилищного права. Одним из наиболее социально ориентированных направлений жилищной политики в Российской Федерации выступает предоставление гражданам определенных категорий жилья, на основании договоров социального найма, с возможностью дальнейшей приватизации жилых помещений в частную собственность. Последние годы наблюдается тенденция к снижению доли государственной и муниципальной собственности и увеличению доли частной собственности. По данным Росстата зафиксировано постепенное увеличение удельного веса частного жилищного фонда, за счет снижения доли государственного и муниципального жилищного фонда [6].

Регулирование вопроса предоставления нуждающимся гражданам определенных категорий по договорам социального найма жилых помещений напрямую сопряжено с:

- социально-экономической политикой государства;
- постановкой государственных стратегических задач в жилищной сфере;
- бюджетной политикой, нацеленной на достаточное государственное финансирование (в виде соответствующих направлений расходования статей государственного бюджета, целевого кредитования муниципалитетов) строительства, реконструкции и ремонта жилищного фонда.

Согласно ч. 2, 3 ст. 49 Жилищного кодекса РФ жилые помещения по договору социального найма предоставляются двум группам граждан:

- а) малоимущим и признанным нуждающимися в жилых помещениях;
- б) иным категориям граждан, которые определены федеральными законами и законами субъектов РФ.

Малоимущими гражданами являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта РФ.

Ориентиром смогут служить, например, положения отдельного Федерального закона от 05.04.2003 № 44-ФЗ «О порядке учета доходов и расчета среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для признания их малоимущими и оказания им государственной социальной помощи» [2]. Перечень видов доходов, учитываемых при расчете среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для оказания им государственной социальной помощи, утвержден постановлением Правительства РФ [3].

Приказом Минстроя России от 06.04.2018 № 216/пр утверждены Методические рекомендации для субъектов РФ и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма. Они носят рекомендательный характер и разработаны с целью единообразного применения положений ЖК РФ органами государственной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления при определении прав граждан на получение жилых помещений по договорам социального найма.

По договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени

уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ (ч. 1 ст. 60).

По мнению Н.В. Василенко, договор социального найма жилого помещения является «квазидоговором», поскольку лишь оформляет сложившиеся фактические отношения, так как законом predeterminedены обязательность его заключения, его субъекты, предмет, содержание и форма [4].

При определении юридической квалификации договора социального найма жилого помещения особое внимание в цивилистической науке уделяется вопросу о возмездности. В науке гражданского права сформировались две точки зрения.

Первая точка зрения: договор возмездный, так как наниматели не освобождены от обязанности оплачивать содержание и ремонт жилого помещения, вносить коммунальные платежи.

Подтверждение позиции, что договор социального найма жилого помещения является возмездным, содержится в ч. 1 ст. 65 ЖК РФ - «наймодатель жилого помещения имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги» и в ч. 3 ст. 67 ЖК РФ (соответствующая обязанность нанимателя).

Однако в ЖК РФ предусмотрено исключение: плату за жилое помещение не вносят лица, признанные в установленном порядке малоимущими (ч. 9 ст. 156).

Вторая точка зрения: договор социального найма жилого помещения является безвозмездным. Однако при таком подходе безвозмездное пользование жильем предполагает применение норм гл. 36 «Безвозмездное пользование» ГК РФ. В связи с этим М.И. Брагинский обращает внимание на негативные последствия, которые повлечет за собой превращение

гражданина из нанимателя жилого помещения по договору социального найма в ссудополучателя:

– при применении договора безвозмездного пользования такое лицо окажется лишенным права требовать передачи жилого помещения (ст. 692 ГК РФ);

– на него может быть возложена обязанность осуществлять не только текущий, но и капитальный ремонт (ст. 695 ГК РФ);

– будет расширен круг обстоятельств, при которых он будет нести риск случайной гибели или случайного повреждения переданного имущества (ст. 696 ГК РФ), перечень оснований для расторжения договора по инициативе второй стороны – той, которая предоставила жилое помещение (п. 1 ст. 698 ГК РФ);

– смерть ссудополучателя должна будет повлечь прекращение договора (ст. 701 ГК РФ). И, наконец, самое главное, договорное отношение из постоянного, бессрочного превратится во временное [5].

С учетом вышеизложенного представляется более обоснованной первая точка зрения: договор социального найма жилого помещения является возмездным.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) (с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 г.) // Российская газета, № 237, 25.12.93

2. Федеральный закон от 05.04.2003 № 44-ФЗ (с послед. изм.) «О порядке учета доходов и расчета среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для признания их малоимущими и оказания им государственной социальной помощи» // Собрание законодательства РФ. 2003. № 14. Ст. 1257.

3. Постановление Правительства Российской Федерации от 20.08.2003 № 512 (с послед. изм.) «О перечне видов доходов, учитываемых при расчете среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для оказания им государственной социальной помощи» // Собрание законодательства РФ. 2003. № 34. Ст. 3374.

4. Василенко Н.В. Фактические (юридические) составы в обязательствах по социальному найму жилых помещений в Российской Федерации: монография. – М.: Информационно-внедренческий центр «Маркетинг», 2009. – 146 с.

5. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга 2: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2002. С. 378.

6. Официальный сайт Росстата [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/housing/ (Дата обращения – 12.10.2022)