

УДК 349.444

Ярыш В.Д., к.ю.н., доцент

доцент кафедры теории и истории государства и права

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»

Россия, Краснодар

*Yarish Vera D., PhD in Law, associate Professor, associate Professor of
the department of theory and history of state and law of Kuban State University*

Russia, Krasnodar

**О ПРАВЕ ГРАЖДАН НА ВНЕОЧЕРЕДНОЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА
CIVIL RIGHT FOR A PRIVILEGED FIRST-HAND CONTRACT**

Аннотация: В статье анализируется современное российское законодательство и практика его применения относительно обеспечения граждан жилыми помещениями по договорам социального найма.

Ключевые слова: жилое помещение, договор социального найма, внеочередное предоставление

Summary: Modern Russian legislation regulating the relations under the first-hand contracts and the practice of its application is analyzed in the article.

Keywords: accommodation, first-hand contract, privileged assignment

Согласно Конституции РФ каждый имеет право на жилище (ч. 1 ст. 40). В Постановлении от 5.04.2007 года № 5-П Конституционный Суд РФ¹ отметил, что в условиях рыночной экономики граждане Российской Федерации осуществляют данное социальное право в основном самостоятельно, используя различные способы. Вместе с тем, Конституция РФ закрепляет, что малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату

¹ Постановление Конституционного суда РФ от 5 апреля 2007 г. № 5-п по делу о проверке конституционности положений пунктов 2 и 14 ст. 15 ФЗ «О статусе военнослужащих» и пункта 8 Правил выпуска и погашения государственных жилищных сертификатов в рамках реализации подпрограммы «Государственные жилищные сертификаты» на 2004 - 2010 годы, входящей в состав федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 - 2010 годы, в связи с жалобами ряда граждан.

из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами (ч.ч. 2 и 3 ст. 40 Конституции РФ), предписывая тем самым законодателю определять категории граждан, нуждающихся в жилище, а также конкретные формы, источники и порядок обеспечения их жильем с учетом реальных финансово-экономических и иных возможностей, имеющихся у государства.

Реализуя эту конституционную обязанность, федеральный законодатель в Жилищном кодексе РФ, предусмотрел институт социального найма жилых помещений, суть которого состоит в предоставлении во владение и пользование для проживания жилых помещений из государственных и муниципальных жилищных фондов малоимущим гражданам, нуждающимся в жилье.

Для возникновения жилищного правоотношения социального найма жилого помещения в частности муниципального жилищного фонда, по смыслу ч. 1 ст. 49 Жилищного кодекса РФ, необходимо наличие таких юридических фактов, как малоимущность и нуждаемость в жилом помещении.

В соответствии со ст. 49 Жилищного кодекса РФ жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются малоимущим гражданам, признанным по установленным данным кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещениях, в предусмотренном им порядке; при этом к малоимущим относятся граждане, признанные таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта РФ, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости подлежащего налогообложению имущества, находящегося в собственности членов семьи.

В соответствии со ст. 52 Жилищного кодекса Российской Федерации РФ принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется на основании их заявлений, по итогам рассмотрения которых уполномоченный орган принимает решение о постановке на учет, в связи с чем гражданин приобретает право состоять на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении (ст. и 55 Жилищного кодекса РФ).

В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 51 Жилищного кодекса РФ нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются граждане, проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям.

Порядок признания жилых помещений непригодными для проживания установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

При этом законодатель не связывает возможность признания гражданина нуждающимся в получении жилого помещения с конкретным правом, на котором ему принадлежит (или ранее принадлежало) жилое помещение, а потому нуждающимся, по смыслу приведенных законоположений, может быть признан как наниматель по договору социального найма, так и собственник жилого помещения².

Как установлено в пунктах 1 и 2 ст. 50 Жилищного кодекса РФ норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления. Нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (далее – норма предоставления) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

Согласно ч. 1 ст. 57 Жилищного кодекса РФ жилые помещения по договору социального найма предоставляются гражданам в порядке очередности исходя из времени их постановки на учет.

Вместе с тем для случаев признания жилого помещения в установленном порядке непригодным для проживания и не подлежащим ремонту и реконструкции законодатель предусмотрел возможность

² Определение ВС РФ от 9 декабря 2014 г. № 33-КГ14-12.

предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма во внеочередном порядке (п. 1 ч. 2 ст. 57 Жилищного кодекса РФ) – при условии соблюдения общих требований жилищного законодательства применительно к предоставлению жилых помещений по договорам социального найма и подтверждения объективной нуждаемости в жилом помещении (ч. 2 ст. 49, ч. 1 ст. 52 Жилищного кодекса РФ).

Такое законодательное регулирование согласуется со ст. 40 (ч. 3) Конституции РФ, которая обязывает государство обеспечить дополнительные гарантии жилищных прав путем предоставления жилища бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами не любым, а только малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище.

Обычно граждане, нуждающиеся в жилом помещении и имеющие право на внеочередное его получение, ставятся администрацией муниципального образования в очередь, несмотря на то, что имеют право на предоставление жилого помещения вне очереди по той простой причине, что муниципалитеты не располагают необходимым количеством свободного жилья и практически никогда не имеют его «в запасе».

Закон не ставит право на внеочередное предоставление жилья в зависимость от наличия или отсутствия иных лиц, имеющих право на получение жилой площади вне очереди, от обеспечения жильем других очередников, от времени постановки на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, от включения в список граждан, имеющих право на получение жилого помещения вне очереди (список внеочередников), тем более – от времени включения в список внеочередников. Нет в ней и указаний на предоставление жилья в порядке очередности лиц равной категории.

Отсутствие в законодательстве указания на срок, в течение которого жилье должно быть предоставлено гражданам, имеющим право на его внеочередное предоставление, свидетельствует о том, что жилье указанной категории граждан должно быть предоставлено незамедлительно после возникновения соответствующего субъективного права – права на получение жилого помещения вне очереди, а не в порядке какой-либо очереди (по списку внеочередников).

Иное толкование приведенных выше положений статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации противоречит прямо установленному данной нормой исключению из общего порядка очередности предоставления жилых помещений для лиц, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и не подлежащими ремонту или реконструкции³.

Несмотря на приведённые нормативные указания о необходимости внеочередного обеспечения жилыми помещениями по договорам социального найма лиц, жилое помещение которых признано непригодным для проживания, и на наличие у них всей совокупности юридических фактов для этого, орган местного самоуправления в крайне редких случаях предоставляет такое помещение без промедления, ссылаясь на отсутствие свободных жилых помещений.

8 928 666 29 27

³ Определение ВС РФ от 16 июня 2009 г. № 85-В09-11, Определение ВС РФ от 25 мая 2007 г. № 72-В07-3.