

ПОНЯТИЕ И ПРИЗНАКИ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Балуев Сергей Александрович

студент, Саратовская государственная юридическая академия, РФ, г. Саратов

В современном обществе важную роль играет «жилищный вопрос», который может разрешаться различными способами, путем приобретения в собственность жилого помещения или же его аренды, но без сомнения можно утверждать то, что договор найма жилого помещения является одним из способов удовлетворения жилищных потребностей граждан. При этом, основную нормативно правовую основу, регулирующую отношения граждан по пользованию жилыми помещениями, составляют Конституция Российской Федерации, а также Гражданский, Жилищный кодекс Российской Федерации и иные нормативно-правовые акты [2; с. 156].

В частности, в положениях Конституции Российской Федерации закрепляется право каждого гражданина на жилище, которое проявляется, в большей степени, в гарантированной возможности улучшения своих жилищных условий любым доступным для граждан способом. В данном контексте право на жилище может быть реализовано путем: приобретения жилья в собственность, на основании совершаемых сделок; кооперативного и долевого участия в строительстве жилья; индивидуального жилищного строительства, а также при получении жилья во владение и пользование на основании положений договора социального найма жилого помещения [6; с. 189]. При этом, следует отметить, что органы государственной власти, а также муниципальные органы своей государственной и муниципальной политикой обязаны поощрять жилищное строительство, создавать условия для осуществления гражданами их права на жилище.

Отдельным категориям граждан, таким, как малоимущие и иные указанные в законодательстве граждане, которые являются нуждающимися в жилище, такое жилище предоставляется бесплатно или за определенную доступную для них плату из состава государственного муниципального или другого жилищного фонда в соответствии с нормами жилищного законодательства, иных нормативно-правовых актов. В данном случае можно говорить о том, что помещения предоставляются таким гражданам по договору социального найма.

Следует обратить внимание, что договор социального найма, как иные виды договора наделен определенными особенностями, которые могут выделить его в рамках системы договоров гражданского права. Итак, отличительными чертами договоре найма является то, что он: заключается в отношении жилых помещений которые предоставляются в соответствии с установленными нормами жилой площади, а также с учетом социальных норм жилой площади; в отношении жилых помещений в государственном муниципальном общественном жилищном фонде социального использования; ранее возможно было предоставление жилья на основании ордера, который выдается органами местной администрации; предоставление таких жилых помещений осуществляется в отношении определенного в законе круга лиц [4; с.212].

Для того, чтобы обеспечить наиболее детальное рассмотрение особенностей договора социального найма жилого помещения, необходимо выделить его основные признаки, которые являются важной составляющей договора найма в целом, потому как характеризуют отдельные сущностные аспекты его содержания:

I. Характеризуя признаки договора социального найма жилого помещения, прежде всего, необходимо обратить внимание на то, что данный договор представляет собой двустороннее соглашение, которое достигается между наймодателем и нанимателем и предусматривает собой установление или прекращение прав и обязанностей по поводу использования жилого помещения. Данный аспект двусторонности договора предполагает собой наличие определенных субъективных прав и обязанностей у каждой стороны в рамках договора социального найма жилого помещения, что в свою очередь позволяет определить сущность данного договора как взаимного. Такое двустороннее соглашение, к тому же, устанавливается по поводу определенного объекта и правомочия в отношении него, а именно, в отношении использования жилого помещения.

II. Следует обратить внимание на то, что не каждое жилое помещение может быть может представлено в качестве предмета договора найма жилого помещения, следовательно, нужно назвать определенные критерии, при достижении которых помещение может выступать в качестве предмета социального найма. Итак, помещение должно отвечать следующим критериям: во-первых, оно должно отвечать санитарным, техническим и иным требованиям, которые необходимо соблюдать для организации безопасного проживания в нём граждан; во-вторых, обязательной является изолированность данного помещения, что играет немаловажную роль в рамках определения его в качестве предмета договора социального найма [3; с. 115]; в-третьих, данное жилое помещение по своему целевому назначению должно быть предназначено для проживания в нём граждан. В случае соблюдения всех критериев, можно говорить, что такое жилое помещение может быть предметом договора социального найма. По общему правилу нежилое помещение не может стать предметом социального найма. Также, в данном контексте необходимо отметить, что помещение, которое является предметом договора социального найма должно быть благоустроено применительно к тем условиям, которые создаются в рамках населённого пункта, в котором находится данное помещение. К элементам благоустройства в данном случае можно отнести наличие водопровода, центрального отопления, электрического освещения и других видов коммунальных удобств в данном жилом помещении. Нужно обратить внимание на то, что уровень благоустройства в разных населенных пунктах может быть неодинаковым, так, в городах он естественно выше, чем в сельской местности. Однако это не исключает необходимости соответствия жилых помещений установленным санитарным, техническим требованиям, то есть они должны отвечать в частности объемно-планировочным параметрам таким, как высота, площадь, изолированность, а также температурно-влажностным параметрам, показателям шума, вибрационным нормам и строительным показателям.

III. Каждое жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма, несомненно, имеет свое целевое назначение, которое направлено исключительно на проживание граждан. Так, в постановлении Пленума Верховного Суда РФ указывается на то, что в рамках помещения, предоставленного для использования гражданами по договору социального найма, не допускается организация склада, ведение какой-либо производственной деятельности и иной деятельности, которая не отвечает требованиям целевого назначения такого жилого помещения. Несоблюдение данных требований влечет расторжение договора найма такого помещения.

IV. Относительно изолированности жилого помещения, которое является предметом договора социального найма, необходимо отметить, что обычно в качестве объекта договора социального найма выступает отдельная квартира, однако в некоторых исключительных случаях допускается заключение договора социального найма в отношении комнаты в коммунальной квартире или нескольких комнат. В данном случае непременно должно соблюдаться условие о изолированности данного жилого помещения, смежные комнаты могут выступать предметом только одного договора найма.

V. В соответствии с положениями статьи 672 Гражданского кодекса Российской Федерации [1] устанавливается, что еще одним признаком жилого помещения, выступающего в качестве предмета договора социального найма, является то, что заселяемое гражданами помещение должно находиться в домах, которые относятся к государственному или муниципальному жилищному фонду, специально предназначенному для социального использования. Регламентация понятия фонд социального использования приводится в таком нормативном акте Российской Федерации, который именуется Законом Российской Федерации «Об основах

федеральной жилищной политики. Согласно данному закону (ст. 12), указывается, что к социальному фонду социального использования относятся жилые помещения и дома в государственных и муниципальных жилищных фондах, включая жилые дома, квартиры и нежилые помещения, которые заселены на условиях договора найма и предоставляется в пределах нормы жилой площади, а также жилые помещения в коммунальных квартирах, специализированных домах и жилых помещениях в них. Необходимо обратить внимание, что неправильной является формулировка о том, что все жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов заселяются на основании договора социального найма жилых помещений. В домах указанных фондов жилье предоставляется нанимателям также по договорам коммерческого найма, аренды. Наконец, выделение жилищного фонда социального использования носит весьма условный характер, а связано это с тем, что какого-либо особого списка жилых домов, квартир, комнат, которые относятся непосредственно к фонду социального использования на данный момент не существует.

VI. Изначально предпосылкой заключения договора социального найма жилого помещения служил ордер на это жилое помещение, который представлял собой административно-правовой акт, определяющий в первую очередь предмет договора, то есть жилое помещение, а также чётко устанавливающий стороны договора, то есть наймодателя и нанимателя. На сегодняшний момент ордерное оформление упразднено и договор социального найма жилого помещения заключается в простой письменной форме.

VII. Необходимо иметь в виду, что в соответствии с договором социального найма жилое помещение, как правило, предоставляется в пределах нормы площади жилого помещения. Норма площади жилого помещения устанавливается соответствующим органом местного самоуправления на основании уровня обеспеченности жилыми помещениями граждан в данном муниципальном образовании.

VIII. В части третьей статьи 40 Конституции Российской Федерации указывается, что именно малоимущим иным указанным в законе гражданам, которые нуждаются в жилище оно предоставляется на бесплатной основе или за доступную для них плату из государственных муниципальных и иных жилищных фондов в соответствии с установленными законами нормами. Таким образом, можно говорить о том, что, в целом, право на бесплатное получение жилища гарантируется не всем, а только лишь малоимущим и иным указанным в законе гражданам.

IX. Следует обратить внимание на то, что собственник жилого помещения имеет три правомочия собственника - это владение пользование и распоряжение жилым помещением. По договору социального найма жилое помещение предоставляется нанимателю на правах пользования. Пользование означает извлечение из вещи полезных свойств, путем ее употребления. Так как жилые помещения независимо от оснований, по которым они получены, обеспечивают удовлетворение потребности граждан в жилище, то можно отметить, что именно право пользования в содержании данного жилищного правоотношения является доминирующим. Несомненно, право пользования жилым помещением является основным правом нанимателя жилого помещения по договору социального найма [5; с. 194]. Однако же нельзя исключать того, что, в принципе, наниматель объективно обладает также правомочием владения, а в некоторых случаях даже можно говорить об элементах существующего у нанимателя правомочия по распоряжению жилым помещением. При этом, следует обратить внимание, что в качестве правомочия владения определяется юридически обеспеченная возможность хозяйственного господства собственника над вещью, которая совсем не требует, чтобы собственник находился с ней в непосредственном соприкосновении. К примеру, когда собственник уезжает в отпуск или командировку, он продолжает владеть своей квартирой. Тоже самое можно сказать и о жилом помещении, которое предоставляется нанимателю по договору социального найма. Наиболее ярко данное правомочие владения проявляется, когда наниматель живет один и уезжает в отпуск. В это время он не пользуется жилым помещением, но владеет им на расстоянии, то есть налицо в данном случае появляется некоторая своеобразная закреплённость вещи за индивидом. Также можно сказать о том, что проявлением правомочия владения можно считать сохранение жилого помещения за временно отсутствующими гражданами, которые отсутствуют на период прохождения службы в армии, временных выездов по условиям и характеру работы, выезда в связи с исполнением обязанностей опекуна, для лечения, учёбы, а также выезда из жилого помещения в случае их

заклучения под стражу и иных обстоятельств. Рассмотрим также и элементы правомочия распоряжения, которые закрепляются за нанимателем по договору социального найма такого жилого помещения. Прежде всего, необходимо обратить внимание, что само по себе распоряжение означает совершение в отношении определенной вещи таких актов, которые определяют ее судьбу. В качестве таких актов может быть представлено отчуждение вещи, ее купля-продажа, а также иные акты правомочия собственника по распоряжению данной вещью, в данном случае также могут быть проявляться такие акты как сдача такой вещи в наем, в залог и многое другое. Конечно же, следует отметить, что наниматель не может обеспечить данное жилое помещение в качестве залога, но он вполне может обменять его, сдать в поднаем или же приватизировать. В случае реализации нанимателем таких прав, он осуществляет правомочия по распоряжению жилым помещением, потому как данные действия не затрагивают ни правомочие владения, ни правомочие пользования и представляют собой своего рода акт по определению судьбы данного жилого помещения, то есть правомочие распоряжения.

Х. Еще одним важным признаком договора социального найма жилого помещения является его возмездность. Возмездность договора предполагает наличие платы за пользование таким жилым помещением, а также платы за коммунальные услуги. Это касается случаев, когда данное жилое помещение предоставляется гражданам за доступную плату. В случае же, если жилое помещение предоставляется гражданам бесплатно, то они обязаны оплачивать лишь коммунальные услуги.

Таким образом, из выявленных особенностей и признаков договора найма жилого помещения следует, что в общем понимании в качестве договора социального найма жилого помещения понимают такое соглашение, которое осуществляется между лицами и подразумевает собой, что одна сторона в лице наймодателя обязуется на безвозмездной основе предоставить в рамках пожизненного пользования и владения или про что простого пользования другой стороне, то есть нанимателю и членам его семьи, если таковые имеются, жилое помещение, по договору социального найма жилого помещения наниматель обязуется использовать такое жилое помещение в соответствии с его назначением своевременно производить оплату помещения и коммунальных услуг.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26 ноября 2001г. № 146-ФЗ// СЗ РФ 2001. № 49, ст. 4552.
2. Захаров В.Я., Блинов О.А., Хавин Д.В. Антикризисное управление: теория и практика. М.: ЮНИТИ-ДАНА. 2015
3. Рассолова М.М. Гражданское право. М.: Закон и право. 2015
4. Рузакова О.А. Гражданское право. М.: Синергия. 2012
5. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Учебник по гражданскому праву. М.: «Проспект». 2008
6. Юкша Я.А. Гражданское право. М.: РИОР. 2017