

УДК/UDC 347.254

Предоставление жилых помещений по договору социального найма

Соколова Дарья Олеговна
студентка юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: sokolovadaria1531@gmail.com

Аннотация

Данная статья посвящена рассмотрению договора социального найма, а именно проблемам, возникающим при предоставлении гражданам жилых помещений по договору социального найма. В статье описывается алгоритм действий, которые необходимо совершить лицам для постановки на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Выделяются следующие проблемы: нехватка жилых помещений, предоставление которых возможно по договору социального найма; незаконное снятие граждан с учета; неиспользование жилых помещений лицами, которые фактически в таких помещениях не проживают и утратили к ним интерес, однако договор социального найма не расторгли и с регистрационного учета сняты не были. В работе анализируется судебная практика, а также говорится о том, какое влияние оказала пандемия коронавирусной инфекции на решение жилищного вопроса.

Ключевые слова: договор социального найма, предоставление жилых помещений, проблемы, утрата интереса к жилым помещениям.

Provision of residential premises under a social rental agreement

Sokolova Darya Olegovna
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: sokolovadaria1531@gmail.ru

Abstract

This article is devoted to the consideration of a social tenancy agreement, namely, the problems that arise when citizens are provided with residential premises under a social tenancy agreement. The article describes the algorithm of actions that must be performed by persons in order to be registered as those in need of residential premises. The following problems are highlighted: lack of residential premises, the

provision of which is possible under a social contract of employment; illegal deregistration of citizens; non-use of residential premises by persons who actually do not live in such premises and have lost interest in them, however, the social tenancy agreement was not terminated and were not removed from the register. The paper analyzes judicial practice, and also talks about the impact of the coronavirus pandemic on the solution of the housing issue.

Keywords: social employment contract, provision of residential premises, problems, loss of interest in residential premises.

Право на жилище — одно из самых важных личных неимущественных прав человека. В Российской Федерации возможность реализовать данное право должна быть у каждого. Лицам, у которых по каким-либо причинам жилье отсутствует и которые признаны нуждающимися в жилых помещениях, оно может предоставляться за доступную плату по договору социального найма.

Поскольку желающих получить жилое помещение за сравнительно небольшую плату много, а жилых помещений, которые могут предоставляться по договору социального найма, недостаточно, чтобы обеспечить всех, устанавливается очередность получения такого жилья. К лицам, желающим стать в очередь на получение жилых помещений по договору социального найма, предъявляется ряд требований.

Во-первых, из ст. 49 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту — ЖК РФ) следует, что для заключения договора социального найма жилого помещения требуется признание гражданина малоимущим [1; 2]. Данный вопрос обычно регулируется региональным законодательством. Так, в Краснодарском крае действует Закон Краснодарского края от 29 декабря 2009 г. № 1890-КЗ «О порядке признания граждан

малоимущими в целях принятия их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях» [3]. Данный закон содержит понятие «имущественная обеспеченность гражданина», которая состоит из стоимости принадлежащего ему имущества (на праве собственности) и его доходов. Доходы включают в себя заработную плату лица, а также иные выплаты, например стипендии, пособие по временной нетрудоспособности и т. д. Если гражданин вселяется с членами его семьи, то также учитываются имущество и доходы членов семьи.

Во-вторых, лица, желающие получить жилое помещение по договору социального найма, не должны обладать другим жилым помещением на каком-либо праве, однако если же гражданам уже было предоставлено жилое помещение по договору социального найма, но его площадь соответствует учетной норме площади или менее данной нормы, то они также могут претендовать на улучшение жилищных условий путем заключения нового договора социального найма жилого помещения большей площади. На территории Краснодарского края учетная норма площади жилого помещения составляет 10 квадратных метров на одного человека [4].

Юридическим фактом для заключения договора является решение местной администрации о предоставлении жилого помещения. При определении площади предоставляемого жилого помещения уже учитывается норма предоставления площади жилого помещения.

Следует отметить, что предоставление жилых помещений по договору социального найма сопряжено с рядом проблем.

Первая проблема — нехватка жилых помещений, которые могут предоставляться гражданам по договору социального найма. Порой граждане вынуждены несколько лет ждать своей очереди на получение жилья. Анализ судебной практики показал, что очень часто случается так, что жилые помещения, которые уже были предоставлены по договору социального найма, фактически не используются. Собственники таких помещений вынуждены обращаться в суд с иском о расторжении договора и о признании утратившими право пользования жилыми помещениями нанимателей, которые жилое помещение не эксплуатируют. В данном случае необходимо установить наличие совокупности обстоятельств: выезд из жилого помещения должен быть добровольным; он не должен носить временный характер; у нанимателя не должно быть препятствий в пользовании помещением [5].

Наймодатель предоставляет доказательства, подтверждающие факт утраты таким гражданином интереса к жилому помещению. Доказательством может быть наличие задолженности.

Т. е. получается так, что жилое помещение просто простаивает, а люди, которые действительно нуждаются в жилье, не могут его получить. Решению данной проблемы, по нашему мнению, способствовало бы установление санкций за неиспользование жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, без уважительных причин, когда наниматель осознает отсутствие у него интереса к занимаемому жилому помещению, но тем не менее добровольно договор социального найма не расторгает. Положения о

мерах юридической ответственности могли бы содержаться как в федеральном законодательстве, так и в законодательстве субъектов Российской Федерации.

Приведем пример из судебной практики. Своим определением Следственный комитет по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 21 ноября 2019 г. по делу N 8Г-753/2019 оставила без изменения судебные постановления суда первой и апелляционной инстанции по иску Департамента городского имущества г. Москвы о признании утратившей право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета гражданки Ш. В мотивировочной части суд кассационной инстанции сослался на то, что ответчик по собственной инициативе более 20 лет назад выехала из квартиры, предоставленной по договору социального найма и, имея реальную возможность пользоваться жилым помещением, в т. ч. после смерти гражданина И. (ее мужа), своим правом не воспользовалась, прекратила выполнять обязательства по договору социального найма, сохранив лишь регистрацию в жилом помещении. Безусловно, данное судебное постановление несет определенные негативные последствия для Ш., однако в недостаточном объеме, поскольку, как указано выше, у гражданки уже давно отсутствовала нуждаемость в предоставленном жилом помещении [6].

Еще одной довольно распространенной проблемой является незаконное снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Сегодня в жилищном законодательстве

содержится исчерпывающий перечень оснований для снятия с учета, но в практике встречаются случаи, когда граждан снимают с учета по основаниям, которые в законе не отражены. В качестве примера можно привести снятие с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в связи с предоставлением земельного участка органом государственной власти или органом местного самоуправления для строительства жилого дома. В данном случае необходимо учитывать вид разрешенного использования такого участка, поскольку если он предоставлен для организации садоводства, то снимать с учета в таком случае гражданина нельзя.

Помимо этого, предоставляемые жилые помещения зачастую находятся на окраине, а их состояние порой не позволяет говорить о соблюдении требований, предъявляемым к жилым помещениям.

Проблемы обнаруживаются также и тогда, когда гражданам, с которыми уже ранее был заключен договор социального найма, предоставляется жилое помещение, освободившиеся в коммунальной квартире. В ст. 59 ЖК РФ закреплено, что в первую очередь претендовать на такие жилые помещения могут наниматели и (или) собственники, если на момент, когда жилое помещение освободилось, они могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях [1]. Возникает вопрос: что делать, если в коммунальной квартире данным требованиям отвечает несколько лиц одновременно? Возможно устранить данный пробел путем внесения в ст. 59 ЖК РФ положений, предписывающих, как поступать в такой ситуации, а именно представляется необходимым в

таком случае устанавливать степень нуждаемости каждого из претендентов.

Пандемия COVID-19 значительно снизила активность в решении жилищного вопроса в Южном федеральном округе. Невысокие места в рейтинге Приволжского, Южного и Северо-Кавказского федеральных округов объясняются малыми объемами предоставления жилья по договорам социального найма [7].

Приоритетной задачей при проведении государством социальной политики должно быть обеспечение доступности жилья, а основное содействие и помощь должны исходить исключительно от федеральных и муниципальных органов [8]. Договор социального найма сегодня получил широкое распространение, однако стоит отметить, что практика применения законодательства о социальном найме показала, что данный институт имеет несовершенства, которые требуют скорейшего устранения. В основе предложенного нами решения относительно необходимости введения санкций лежит идея, согласно которой следует поставить нанимателя в такие условия, когда для него наиболее выгодно самостоятельно расторгнуть договор. Это, в свою очередь, позволило бы предупредить безответственное поведение нанимателя по отношению к предоставленному ему жилому помещению, а также не допустить «выпадения» жилого помещения из оборота.

Список литературы:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации: Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14 (Часть I).

2. Миронов В. П., Масленникова Л. В. Сравнительный анализ договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и договора социального найма // Научное обеспечение агропромышленного комплекса: сборник статей по материалам 71-й научно-практической конференции студентов по итогам НИР за 2015 год, Краснодар, 12 апреля 2016 года / Министерство сельского хозяйства РФ; ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина». Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет, 2016. С. 779–782.

3. О порядке признания граждан малоимущими в целях принятия их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях: Закон Краснодарского края от 29 декабря 2009 г. № 1890-КЗ // Кубанские новости. № 225. 30.12.2009.

4. Об установлении учетной нормы и нормы предоставления площади жилого помещения муниципального жилищного фонда, предоставляемого гражданам по договору социального найма: Решение городской Думы Краснодара от 15.12.2005 № 4 п. 7 // Официальный Интернет-портал администрации МО г. Краснодар. URL: https://krd.ru/administratsiya/administratsii-krasnodara/upravlenie-po-zhilishchnym-voprosam/norm_doc/reshenie-15-12-2005-n-4-p-7/ (дата обращения: 12.03.2022).

5. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 г. Москва // Российская газета. № 123 (4947). 08.07.2009.

6. Определение СК по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 21 ноября 2019 г. по делу N 8Г-753/2019 // СПС «Гарант». URL: <https://study.garant.ru/#/document/312392247/paragraph/1/doclist/1604/showentries/0/highlight/добровольном%20выезде%20ответчика%20из%20жилого%20помещения%20в%20другое%20место%20жительства%20и%20об%20отсутствии%20препятствий%20в%20пользовании%20жилым%20помещением:62> (дата обращения: 12.03.2022).

7. Боченина М. В. Сравнительная оценка активности в решении жилищного вопроса в России // Вестник Алтайской академии экономики и права. № 2 (часть 2). Февраль 2022 г. С. 168–173.

8. Масленникова Л.В., Усенко А.С. Порядок предоставления жилья для беженцев и вынужденных переселенцев // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2016. № 118. С. 397-411.

References:

1. Housing Code of the Russian Federation: Code of the Russian Federation dated December 29, 2004 No. 188-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 2005. No. 1. Art. 14 (Part I).

2. Mironov V. P., Maslennikova L. V. Comparative analysis of the contract for the tenancy of housing stock of the housing stock for social use and the contract for social rent // Scientific support of the agro-industrial complex: a collection of articles based on the materials of the 71st scientific and practical conference of students following the results of research for 2015, Krasnodar, April 12, 2016 / Ministry of Agriculture RF; Kuban State Agrarian University named after I. T. Trubilin. Krasnodar: Kuban State Agrarian University, 2016. Pp. 779–782.

3. On the procedure for recognizing citizens as poor in order to register them as those in need of residential premises: Law of the Krasnodar Territory of December 29, 2009 No. 1890-KZ // Kuban News. No. 225. December 30, 2009.

4. On the establishment of the accounting norm and the norm for the provision of living space of the municipal housing stock provided to citizens under a social contract of employment: Decision of the City Duma of Krasnodar dated December 15, 2005 No. 4 p. 7 // Official Internet portal of the administration of the Moscow Region of Krasnodar. URL: https://krd.ru/administratsiya/administratsii-krasnodara/upravlenie-po-zhilischnym-voprosam/norm_doc/reshenie-15-12-2005-n-4-p-7/ (access date: March 12, 2022).

5. On some issues that have arisen in judicial practice in the application of the Housing Code of the Russian Federation: Decree of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation dated July 2, 2009 No. 14, Moscow // Rossiyskaya Gazeta. No. 123(4947). 08.07.2009.

6. Determination of the IC in civil cases of the Second Cassation Court of General Jurisdiction dated November 21, 2019 in case N 8G-753/2019 // Garant. URL:

<https://study.garant.ru/#/document/312392247/paragraph/1/doclist/1604/showentries/0/highlight/voluntarily%20departure%20respondent%20%20residential%20premises%20in%20other%20place%20residence%20and%20about%20absence%20obstacles%20in%20use%20residential%20premises:62> (access date: March 12, 2022).

7. Bochenina M. V. Comparative assessment of activity in solving the housing problem in Russia // Bulletin of the Altai Academy of Economics and Law. No. 2 (part 2). February 2022. Pp. 168–173.

8. Maslennikova L. V., Usenko A. S. The procedure for providing housing for refugees and forced migrants // Polythematic network electronic scientific journal of the Kuban State Agrarian University. 2016. No. 118. Pp. 397-411.