

Неверова Надежда Александровна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Направления совершенствования жилищного законодательства предоставления жилых помещений по договору социального найма жилого помещения

Аннотация. В статье на основе анализа, действующего российского жилищного законодательства авторы делают вывод о наличии в нем пробелов, в частности, в регулировании порядка обеспечения жилыми помещениями по договору социального найма, определения источников финансирования приобретения муниципалитетами жилья для предоставления его в наем и другие. Одним из путей восполнения образовавшихся пробелов для граждан и органов власти является судебное решение.

Ключевые слова: договор социального найма жилого помещения, малоимущие граждане, нуждающиеся в жилье, иные категории граждан, указанные в законе, нуждающиеся в жилье, порядок предоставления жилых помещений, основания признания граждан нуждающимися в жилье, учет граждан, нуждающихся в жилье, норма предоставления жилого помещения, учетная норма.

© Договор социального найма является одним из основных институтов, обеспечивающих реализацию социального права на жилье для малоимущих и других граждан, нуждающихся в жилье, как указано в законе, закрепленном в пункте 3 статьи 40 Конституции Российской Федерации [1]. Несмотря на то, что одним из основных принципов современного жилищного проектирования является принцип самостоятельного, инициативного удовлетворения

гражданами своих жилищных потребностей, тем не менее, учитывая социальную остроту жилищного вопроса, законодатель сохранил в Гражданском кодексе Российской Федерации [2] и Жилищном кодексе Российской Федерации [3] в институте социального маркетинга жилых помещений, корни которого уходят в советский союз гражданского законодательства и законодательства об административных правонарушениях, договор аренды жилого помещения является первым выявленным и регулируемым и, следовательно, имеет с ним много общих черт. Этот фонд востребован в современном обществе, и, как мы полагаем, его любители не пропадут и в будущем. Так, в статье VIII «Хартии арендаторов», принятой 6 августа 2004 года Международным союзом арендаторов (IUT), говорится следующее: «Во избежание сегрегации и социального расслоения обществу также необходимо достаточное количество квартир, предназначенных для сдачи в аренду и принадлежащих государству, муниципалитет или другие департаменты. Муниципальное и/или социальное жилье должно стать одной из важнейших составляющих обеспечения жильем в любом обществе».

Таким образом, формирование договора социального найма является важнейшим социально ориентированным образованием, обеспечивающим стабильность общества и государства. Однако его правовое регулирование далеко не завершено. С целью обеспечения конституционного права на жилище малоимущих и иных граждан, указанных в Законе, нужна схема реформирования законов в области социальной потребительской согласия, в частности, установление оснований и порядка предоставления жилых помещений в рамках социальной компании согласие из жилых помещений.

© Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма регулируются главой 7 Жилищного кодекса Российской Федерации [1].

Статья 49 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривает, что жилые помещения Государственного или муниципального жилищного фонда предоставляются по договору социального найма. При этом жилые

помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, малоимущим гражданам, признанным по основаниям, установленным Кодексом, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма. Для целей Жилищного кодекса Российской Федерации малоимущими гражданами являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, принадлежащего членам семьи и подлежащего налогообложению [5].

Предоставление жилых помещений по договору социального найма из государственного жилищного фонда (жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Российской Федерации) возможно только при наличии специального нормативного акта, устанавливающего право соответствующей категории граждан на предоставление жилья из указанного жилищного фонда, при условии, что такие граждане признаны нуждающимися в жилых помещениях и вне зависимости от их имущественного состояния. При этом жилые помещения муниципального жилищного фонда могут предоставляться указанным категориям граждан по договорам социального найма органами местного самоуправления в том случае, если эти органы наделены государственными полномочиями в установленном законом порядке по обеспечению указанных категорий граждан жилыми помещениями.

Таким образом, для предоставления жилого помещения по договору социального найма из муниципального жилищного фонда необходимо признать гражданина малоимущим и нуждающимся в жилье. Из буквального прочтения приведенной нормы закона видно, что, во-первых, гражданин должен быть признан малоимущим для целей Жилищного кодекса Российской Федерации, и только после этого рассматривается вопрос о его нуждах в жилье по основаниям, указанным в Кодексе [6].

В соответствии с социальным соглашением о согласии гражданам должно предоставляться жилое помещение по месту их жительства (в пределах соответствующего места) общей площадью на человека не менее нормы предоставления. При определении общей площади жилых помещений, предоставляемых по согласию социальной направленности гражданину, являющемуся собственником жилого помещения, учитывается площадь принадлежащих ему жилых помещений. Кроме того необходимо учитывать действия и гражданско-правовые вопросы при сдаче жилого помещения в эксплуатацию, совершение которых привело к уменьшению размеров занимаемых жилых помещений или их отчуждению [4].

Понятие нормы предоставления жилого помещения также определено в статье 50 Жилищного кодекса Российской Федерации – минимальный размер площади жилого помещения, из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Норма предоставления также устанавливается органами местного самоуправления, чаще всего решением городской думы.

В соответствии с социальным соглашением граждане могут быть сняты с учета нуждающихся в жилье. Эта система также регулируется Жилищно-коммунальным хозяйством Российской Федерации.

Анализ положений жилищного законодательства и практики его применения позволяет сделать вывод, что в связи с наличием пробелов в законодательстве в порядке предоставления, источниках финансирования и порядке возмещения средств как граждане, так и органы исполнительной власти пытаются восполнить их через судебное решение. Однако эти судебные решения, в том числе вышестоящих судов, по конкретным делам до сих пор не закреплены в законодательстве.

Несмотря на существование Жилищного кодекса Российской Федерации, многие нормы рассредоточены по специальным законам, в том числе по категориям граждан, которые имеют право на определенные способы

улучшения жилищных условий. В этой связи считаем необходимым кодификацию используемых правовых норм.

Литература

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 16.03.2022).

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 16.03.2022).

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2021) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 16.03.2022).

4. Корнийчук Г.А. Договоры аренды, найма и лизинга. М.: Дашков и К°, 2015.

5. Тихомиров М.Ю. Бесплатное жилье: предоставление и использование по договорам жилищного найма. 2-е изд., изм. и доп. М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2009.

6. Тихомиров М.Ю. Выселение граждан из жилых помещений. 2-е изд., с изм. и доп. М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2012.