

Курчин Александр Александрович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

**Возникновение гражданских правоотношений по договору
социального найма**

Аннотация. В настоящей статье рассматриваются предпосылки и основания возникновения правоотношений по договору социального найма. Рассмотрена судебная практика, сделаны выводы.

Ключевые слова: правоотношение, социальный найм, граждане, основания, предпосылки, суд, нуждаемость, юридические факты.

В цивилистике нет единой точки зрения по вопросу о предпосылках и основаниях возникновения правоотношений. В общей теории права выделяются предпосылки, при наличии которых «может возникнуть и функционировать правоотношение», его называют «условиями (факторами), которые порождают правоотношения» [5, с. 319].

В отраслевых науках их также не всегда разделяют, и, например, Е.В. Вавилин, с одной стороны, разграничивает эти два понятия, но в своих трудах нередко использует их как синонимы, указывая: «Одно из оснований (предпосылок) возникновения субъективного права – норма права» [4, с. 24].

В связи с чем считаем целесообразным выделять и предпосылки, и основания возникновения гражданского правоотношения. Не только потому, что термины несут в себе разные семантические значения, но и потому, что по сути это разные явления правовой действительности и они по-разному влияют на возникновение субъективного гражданского права.

В формировании гражданского правоотношения предпосылки и основания хотя и находятся в прямой взаимосвязи, но по-разному влияют на приобретение субъективных прав. Правосубъектность определяет, может ли конкретное лицо обладать правом. Без наличия этой предпосылки лицо не может вступать в правоотношение. Правосубъектность в своей структуре имеет два компонента – правоспособность и дееспособность. Ключевой признак, отличающий эти два понятия, – компонент самостоятельности субъекта права.

Найму жилого помещения посвящена гл. 35 Гражданского кодекса РФ [1] (далее – ГК РФ). Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма определены Жилищным кодексом РФ [2] (далее – ЖК РФ). Договор социального найма является основным средством улучшения жилищных условий малоимущих и нуждающихся в жилых помещениях граждан. При этом наибольшее внимание законодателем уделяется решению социально-экономических вопросов, связанных с недостаточными темпами жилищного строительства, увеличивающимся количеством аварийного жилищного фонда, высокой стоимостью жилья и др., решению которых посвящены национальные проекты, федеральные и региональные государственные программы

Рассматривая вопросы, связанные с разрешением жилищных проблем, нельзя не принять во внимание материальные предпосылки. Потребность в жилище является одной из базовых потребностей человека. Жилье обеспечивает гражданину необходимые условия существования, достойный уровень жизни. Без удовлетворения потребности в жилище человек не может активно участвовать в производственной и социальной деятельности. Причем данное жилое помещение должно быть изолированным, что следует из статьи 15 ЖК РФ. Требование об изолированности – это сущностное требование, предъявляемое к жилому помещению, однако, несмотря на его важность, законодатель, во-первых, не раскрывает его значение, во-вторых, не придерживается его безусловно и одновременно с ним в качестве

тождественного использует (применительно к характеристике квартиры) термин «обособленность», понятие которого опять не приводит.

Предпосылки предусматривают лишь возможность иметь предусмотренные законом права. Норма права и правосубъектность недостаточны для возникновения субъективного гражданского права. В нормах права нет конкретного субъекта правоотношения, они служат лишь фундаментом для возникновения персонифицированного субъективного гражданского права, которое не может возникнуть без достаточных на то оснований. Предпосылки по своей природе статичны, тогда как при помощи достаточных оснований (юридических фактов) происходит возникновение и динамика гражданского правоотношения.

Вместе с тем, для того чтобы возникло правоотношение по предоставлению жилого помещения по договору социального найма, необходимо обязательное наличие следующих оснований.

В соответствии с п. 2 ст. 49 ЖК РФ жилое помещение по договору социального найма предоставляется малоимущим гражданам, признанным по установленным настоящим Кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещениях. А в некоторых случаях жилое помещение предоставляется иным категориям граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях (п. 3 ст. 49 ЖК РФ) без подтверждения малоимущности.

Соответственно, самым весомым основанием является все-таки правовое состояние нуждаемости в жилом помещении.

Именно состояние нуждаемости присутствует во всех юридических составах правоотношений по предоставлению жилого помещения по договору социального найма.

Состояние малоимущности также весьма важно, при этом это сложное явление, складывающееся из таких юридических фактов, как подтверждение сведений о доходах гражданина и членов его семей, а также подтверждение стоимости имеющегося в собственности гражданина имущества, подлежащего

налогообложению. Порядок признания граждан малоимущими возложен федеральным законодателем на субъектов Российской Федерации.

Только если лицо находится в правовых состояниях малоимущности и нуждаемости, оно имеет право обратиться с заявлением о принятии его на учет как нуждающегося в жилом помещении. Указанные действия, которые совершаются заинтересованным гражданином, а также последующее принятие решения государственным органом о постановке его на учет являются юридическими фактами в динамике правоотношения по предоставлению жилого помещения по договору социального найма. Гражданское правоотношение без таких оснований возникнуть не может.

Частными юридическими фактами могут выступать судебные решения. Проиллюстрируем это на примере Апелляционного определения Верховного суда Республики Башкортостан о восстановлении на учете нуждающихся в жилых помещениях [3]. Постановлением главы муниципального образования Орджоникидзевский район г. Уфы Республики Башкортостан от 1 декабря 2004 г. истец Ч.З. был включен в список нуждающихся в жилых помещениях как участник боевых действий. Позднее он был снят с учета нуждающихся в жилых помещениях в связи с утратой оснований. Однако при анализе материалов дела судебная коллегия приходит к выводу о наличии у истца оснований, дающих ему право на получение жилого помещения по договору социального найма.

Суд постановил удовлетворить требования Ч.З. к администрации о восстановлении на учете нуждающегося с момента подачи заявления 1 декабря 2004 г. В проанализированном случае данное судебное решение в силу ст. 8 ГК РФ играет роль юридического факта для возникновения гражданского правоотношения по предоставлению жилого помещения по договору социального найма. И все же основной целью в данном случае является это не постановка на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, а удовлетворение потребности в жилье, то есть заключение договора социального найма жилого помещения и получение жилья в пользование. Но

без возникновения и движения правоотношения по предоставлению жилого помещения право пользования жильем не появится.

Вывод. Соответственно, правоотношение по предоставлению жилого помещения в пользование необходимо рассматривать в качестве основания для возникновения жилищного правоотношения социального найма. Это правоотношение носит организационный характер, поскольку его главное назначение – организовать действия лиц, вследствие которых появится правоотношение по пользованию жилым помещением, обладающим конкретными потребительскими характеристиками.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 14.12.2021).

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2021) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 14.12.2021).

3. Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 10 апреля 2019 г. по делу № 33-7392/2019 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 14.12.2021).

4. Вавилин Е.В. Осуществление и защита гражданских прав. М.: Волтерс Клувер, 2019.

5. Хропанюк В.Н. Теория государства и права. М.: Интерстиль, 1999.