

Курчин Александр Александрович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

**Проблемы предоставления жилого помещения по договору
социального найма**

Аннотация. В настоящей статье рассмотрены отдельные проблемные вопросы предоставления жилого помещения по договору социального найма. Предложен механизм страхования, как вариант разрешения проблемы. Сделаны выводы.

Ключевые слова: жилое помещение, договор найма, страхование ответственности, суд, право на жилище, органы местного самоуправления.

Согласно Конституции РФ, одним из базовых и важнейших прав человека является его право на жилище [1]. В нашей стране граждане могут приобрести жилое помещение на рынке жилья при достаточности собственных средств или с привлечением заемного капитала. Для граждан, которые не относятся к малоимущим, но и не имеют возможности купить жилье по действующим ценам, существуют программы государственной поддержки, которые разрабатываются как на федеральном, так и на региональном уровне. Малоимущие и нуждающиеся в жилье граждане, признанные таковыми в установленном законом порядке, имеют право на предоставление жилья по договору социального найма.

Вместе с тем, время ожидания в такой очереди растягивается не на годы, а на десятилетия. За это время могут произойти изменения в составе семьи, гражданин может утратить и иные основания приобретения такого права, может элементарно не дожить до своей очереди. Таким образом, возможно

говорить о том, что перспектив скорого разрешения жилищной проблемы малоимущих и нуждающихся в жилье граждан в обозримом будущем не предвидится. Необходимо создание работающих инструментов в решении данной проблемы.

Одним из вариантов решения данной проблемы, по нашему мнению, это институт страхования. Поясним свою мысль более развернуто. В Российской Федерации создан специальный институт по защите интересов физических и юридических лиц – институт страхования. Такой механизм показал свою эффективность на практике в условиях рыночной экономики. Это утверждение можно подкрепить следующим примером.

В городе Вологде одной из надежных строительных компаний была ООО «Стройиндустрия». В 2015 году застройщик начал строительство трех жилых домов с привлечением денежных средств граждан. Однако ни один из строящихся объектов не был завершен, и дольщики не получили квартиры, денежные средства за которые были ими уплачены в строительную организацию в полном объеме. В отношении ООО «Стройиндустрия» впоследствии была введена процедура банкротства с дальнейшей ликвидацией. Обязательство застройщика передать жилые помещения не было исполнено, и конституционное право граждан на жилье, которое они решили осуществить самостоятельно, так и не трансформировалось в субъективное гражданское право. Более того, граждане оказались в ситуации, когда денежные средства, имеющиеся на покупку единственного жилья, были переведены на счет застройщика, многие остались без крыши над головой, с ипотечными кредитами и долгами без единой возможности реализовать свое законное право на жилище.

Для того чтобы защитить права дольщиков, предусмотрено страхование гражданской ответственности застройщика. Страховым случаем по данному виду страхования является неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства. Ответственность ООО «Стройиндустрия» за

ненадлежащее исполнение условий договоров долевого участия в строительстве многоквартирных домов была застрахована на основании генерального договора в ООО «Страховая компания «Респект». Одним из обстоятельств, признанных страховым случаем по вышеупомянутому договору, является решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Касательно нашего случая решением Арбитражного суда Вологодской области по делу о банкротстве № А13-4158/2017 было установлено, что активы ООО «Стройиндустрия» не позволяли покрыть имеющиеся обязательства, восстановление платежеспособности предприятия невозможно, с учетом этого судом было принято решение о признании должника несостоятельным (банкротом) [6]. Несмотря на очевидность наступления страхового случая и возникновение возможности у граждан требовать у страховой компании выплаты суммы страхового возмещения, ООО «СК «Респект» отказалось признать имеющийся случай страховым и добровольно произвести выплаты гражданам, пострадавшим от действий недобросовестного застройщика, и обратилось с апелляционной жалобой на решение Арбитражного суда Вологодской области сначала в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд [5], далее с кассационной жалобой в Арбитражный суд Северо-Западного округа [4], следом за этим – в Верховный суд Российской Федерации [3] с целью доказать преднамеренное банкротство застройщика и опровергнуть наступление страхового случая.

Однако все вышеперечисленные инстанции с доводами страховой компании не согласились, в удовлетворении апелляционной и кассационной жалоб ей было отказано. Несмотря на очевидность наступления страхового случая, страховая компания уклонялась выплачивать положенные гражданам денежные средства, обладая при этом достаточными страховыми резервами. У граждан остался единственный способ воздействия на страховщика – через суд. Имея на руках судебные решения о взыскании в свою пользу денежных средств со счетов ООО «СК «Респект», дольщики обратились в Федеральную службу судебных приставов, которая обратила взыскание на положенные гражданам

денежные средства. Страховая компания также была вынуждена заплатить каждому дольщику штраф за отказ от добровольного перечисления страхового возмещения. Хотя граждане и не получили причитающиеся им квадратные метры, они получили денежные средства для решения жилищного вопроса. Этот путь не был прост, но права дольщиков были восстановлены. Несмотря на то, что это единичный случай подобных страховых выплат, можно наглядно убедиться в эффективности данного правового инструмента.

По аналогии можно применить такую юридическую конструкцию и к ситуации с нуждающимися в жилье. Решением проблемы с применением механизмов страхования может служить добровольное страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение органами местного самоуправления обязательств по предоставлению жилья по договору социального найма. Из этой формулировки сразу возникает вопрос: когда положена выплата страхового возмещения, ведь федеральным законодателем не определен предельный срок нахождения в очереди? Согласимся с предложением Е.С. Даниловой установить предельные сроки предоставления жилых помещений [7, с. 54]. Но предлагаем установить такой предельный срок на федеральном уровне.

По истечении этого срока гражданин имеет право получить страховую выплату на покупку жилья. Важным моментом является то, что такие денежные средства должны быть строго целевыми – на приобретение жилплощади. После получения такой выплаты гражданина снимают с учета в качестве нуждающегося в жилом помещении. Страховые резервы формируются за счет страховых взносов, уплачиваемых гражданами. Размер страхового взноса определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации самостоятельно страховщиками, исходя из разработанных страховых тарифов, с учетом объекта страхования и характера страхового риска, принимая во внимание специфику возможных рисков. Учитывая малоимущность граждан, встающих на учет, страховщиком должно быть предусмотрено внесение страховой премии в рассрочку.

Вывод. Предлагаем, как один из возможных вариантов разрешения проблемы предоставления жилья по договору социального найма, страхование гражданской ответственности органов местного самоуправления за неисполнение или ненадлежащее исполнение органами государственной власти обязательств по предоставлению жилья по договору социального найма. В связи с этим необходимо внесение изменений в список видов страхования, предусмотренный Законом от 27 ноября 1992 г. № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации» [2], путем внесения в него данного вида страхования.

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: 14.12.2021).

2. Закон РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» от 27.11.1992 № 4015-1 (последняя редакция) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 14.12.2021).

3. Определение Верховного Суда РФ от 20 ноября 2018 г. № 307-ЭС18-18400 по делу № А13-4158/2017 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 14.12.2021).

4. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 13 августа 2018 г. № Ф07-8672/2018 по делу № А13-4158/2017 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 14.12.2021).

5. Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24 апреля 2018 г. № 14АП-987/2018 по делу № А13-4158/2017 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 14.12.2021).

6. Решение Арбитражного суда Вологодской области от 26 декабря 2017 г. по делу № А13-4158/2017 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 14.12.2021).

7. Данилова Е.С. Осуществление права на предоставление жилого помещения по договору социального найма в условиях рыночной экономики: Дис. ... канд. юрид. наук. Саратов: Саратовская государственная юридическая академия, 2020.

© Бюллетень магистранта 2021 год № 6