

УДК 347.453.3

DOI: 10.18384/2310-6794-2015-3-83-88

Егулов В.А.*Московский государственный областной университет*

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Аннотация. В статье на основе анализа действующего жилищного законодательства исследуются актуальные вопросы реализации конституционного права каждого человека на жилище. Указываются конкретные проблемы приобретения жилого помещения в собственность гражданами, а также проблемы предоставления жилья по договорам социального и коммерческого найма. В качестве законодательного пути решения указанных проблем предлагается заключение наймодателями с нанимателями договоров найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в наемном доме социального использования. По мнению автора, это внесет существенный вклад в обеспечение всех граждан Российской Федерации жильем.

Ключевые слова: договор найма, жилое помещение, наемный дом, право на жилище, социальный наем, коммерческий наем, жилищный фонд, наем жилого помещения жилищного фонда социального использования, наниматель, наймодатель.

V. Yegorov*Moscow State Regional University*

PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF RENTING LIVING QUARTERS OF SOCIAL HOUSING STOCK

Abstract. On the basis of the analysis of current housing legislation the author examines some topical issues of realization of the constitutional right of every person to housing. Specific problems of acquisition of residential premises into ownership by citizens are indicated, as well as the problem of housing for social and commercial contracts of employment. A conclusion of rental agreements with landlords is suggested as a legislative solution for these problems. According to the author it will make a significant contribution to housing provision of all citizens of the Russian Federation.

Key words: rental agreement, living quarters, a house to rent, right to housing, social recruitment, commercial rent, housing stock, housing stock for social use renting, tenant, landlord.

Одним из основных личных конституционных прав человека и гражданина является право на жилище. Оно прямо закреплено в части 1 статьи 40 Конституции Российской Федерации [3].

К сожалению, в нашей стране далеко не каждый человек имеет в собственности жилое помещение, многие граждане пользуются жилым помещением на основе договора социального или коммерческого найма. Есть

граждане, и их немало, которые вообще не имеют каких-либо вещных прав на жилое помещение, проживая у родственников или знакомых в качестве временных жильцов, среди которых встречаются так называемые лица без определенного места жительства, у которых в лучшем случае есть регистрация по месту пребывания, но отсутствует, по крайней мере, в субъекте, где они постоянно или преимущественно пребывают, осуществляют трудовую деятельность, жилое помещение, как на праве собственности, так и на праве пользования. При этом далеко не всегда такие люди признаются малоимущими, и в то же время у них недостаточно финансовых средств для приобретения жилья в собственность или для заключения договора коммерческого найма, регулируемого гражданским законодательством. Именно такой весьма многочисленной категории граждан жилищное законодательство предоставило возможность заключения договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Правовое регулирование договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и правовой статус наемных домов регламентируются в настоящее время новыми статьями Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ЖК РФ), например, ст. 91.1–91.20 ЖК РФ [2].

Ранее из жилищного фонда социального использования выделялись жилые помещения государственного и муниципального жилищного фонда для предоставления малоимущим социально незащищенным гражданам по договору социального найма.

В настоящее время из данного фонда должны предоставляться жилые помещения в наемном доме социального использования для тех граждан, которые удовлетворяют требованиям, указанным в статье 91.3 ЖК РФ [2]. Поэтому, как справедливо отмечает Е.С. Крюкова, «целью таких нововведений является социальная поддержка граждан посредством расширения возможных, а главное – доступных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан. Многие российские граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, не вправе претендовать на жилище по договору социального найма, поскольку не относятся к малоимущим, и в то же время не в состоянии приобрести жилье за счет собственных экономических усилий» [4, с. 187].

Таким образом, исследователи данной проблематики положительно оценивают новеллу жилищного законодательства относительно строительства наемных домов как государственного, муниципального, так и частного жилищного фонда и предоставления нуждающимся в жилье гражданам пригодных для проживания жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

К сожалению, на практике механизм жилищно-правового регулирования наемных домов еще не апробирован, поскольку строительство и введение в эксплуатацию таких домов не получило пока должного распространения. А ведь именно от полноты практической реализации данных новелл зависит эффективность жилищной реформы по обеспечению каждого человека жилым помещением, право

на которое гарантировано ему Конституцией РФ.

Вполне разумна позиция Е.В. Богданова, который предлагал увеличить количество граждан, которые были бы вправе решить свою жилищную проблему не путем приобретения жилища в собственность, а посредством найма жилища из государственного или муниципального фондов по доступной для них цене, для чего необходимо предусмотреть в ЖК РФ положение о доходных домах [1, с. 61], что и было отражено в новом жилищном законодательстве.

Поскольку жилищное законодательство относится к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов, то регионам должно, на наш взгляд, быть предоставлено право определять предельную цену за наем жилого помещения в наемном доме социального использования исходя из средней заработной платы по региону, превышать которую наймодатель не вправе. Это в корне должно отличать рассматриваемый нами вид договора от договора коммерческого найма, регулируемого гражданским законодательством, где предельного размера платы за наем в силу диспозитивных норм гражданского права существовать не может. В отличие от гражданского права, где стороны договора самостоятельно определяют его существенные, обязательные и факультативные условия, договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования наряду с договором социального найма жилого помещения носит диспозитивно-императивный характер, поскольку защищает права и законные интересы нуждающихся в жилье социально не-

защищенных слоев населения. И именно в этом договоре проявляется, в том числе, и социальная политика нашего государства.

У каждого гражданина России должно быть право выбора как жилого помещения, так и вещного права на него. Разнообразие договоров найма жилого помещения позволяет каждому человеку выбрать для себя наиболее приемлемый вариант пользования жилым помещением, поэтому договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования должен существовать в любом правовом государстве и иметь свои особенности, приемлемые и выгодные для соответствующей категории граждан. Не случайно право на жилище, как и право на жизнь, относится к числу естественных прав человека, поэтому государство должно обеспечить полную реализацию данного права и его максимальную защиту.

Для того чтобы уяснить важность указанной новеллы жилищного законодательства, необходимо указать и проанализировать особенности данного договора. Е.С. Крюкова к числу особенностей договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования относит:

- условия и порядок заключения договора, включающие двойную систему учета потенциальных нанимателей;
- субъективный состав договора, в котором нанимателем может быть лицо исключительно из числа нуждающихся в жилых помещениях и имеющих определенный уровень доходов граждан РФ, а наймодателем может выступать, наравне с публичным образованием, и частный собственник;

- требования к предоставляемым жилым помещениям, указывающие на их принадлежность к наемным домам и на нормирование их площади;
- срочность;
- согласованный с органами публичной власти размер платы за наем;
- ограниченный круг прав нанимателя;
- основания и последствия расторжения договора [4, с. 188].

Несмотря на данные особенности, а также на то обстоятельство, что, в отличие от договора социального найма, жилые помещения в наемном доме нельзя приватизировать или иным образом получить в собственность, значение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования нельзя умалять, поскольку он является законной гарантией реализации конституционного права на жилище, предоставляя реальную возможность получения жилого помещения во владение и пользование на определенный срок, в том числе и на срок решения финансовых проблем, связанных с покупкой жилья. Ведь каждый человек мечтает иметь жилой дом или квартиру в собственности, чтобы в дальнейшем распоряжаться принадлежащим ему жилым помещением по собственному усмотрению. А жилое помещение в наемном доме социального использования наниматель, в отличие от нанимателя в договоре социального найма, не вправе даже сдать в поднаем, то есть возможность распоряжения здесь вообще отсутствует. Поэтому, на наш взгляд, для большинства граждан такой вид пользования жилым помещением будет носить временный характер до приобретения или получения жилого

помещения в собственность. Но даже несмотря на ограниченный круг прав нанимателя в данном виде правоотношений, новеллу жилищного законодательства следует рассматривать как весьма важный шаг на пути к его гармонизации. Именно потребность, нуждаемость граждан в благоустроенном жилом помещении должна в данном случае выходить на первый план.

Анализируя правовой статус наемных домов, Н.Е. Сосипатрова справедливо отмечает, «что концепция доходных домов социального использования нацелена не на быструю окупаемость строительства таких домов и скорейшее получение прибыли инвесторами, а на решение социальной задачи по удовлетворению потребности в жилье граждан, которые не имеют права на получение жилого помещения по договору социального найма и не обладают средствами для приобретения жилья в собственность или его наем по рыночной цене» [5, с. 163].

Таким образом, на наш взгляд, нанимателями по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования должны быть либо государственный или муниципальный орган, либо некоммерческая организация, не ставящая получение прибыли в качестве основной цели деятельности и не распределяющая ее между участниками. Иначе данный договор практически не будет отличаться от договора коммерческого найма. Прибыль, получаемую от сдачи внаем жилых помещений в наемных домах социального использования, такая организация должна направлять на достижение социально полезной цели – обеспечить максимальное число граждан доступным и благоустро-

енным жильем со всеми удобствами. Жилищный кодекс РФ справедливо предоставил решение данной злободневной проблемы не только государственным и муниципальным органам (как при социальном найме), но и частным лицам, соответствующим требованиям, установленным Правительством Российской Федерации (пп. 2 п. 1. ст. 91.2 ЖК РФ) [2]. Далее Н.Е. Сосипатрова вполне обоснованно отмечает, что «новая договорная форма – договор некоммерческого найма жилого помещения в форме социального использования, обладая свойствами договоров как социального, так и коммерческого найма, имеет свое предназначение – создать рынок арендного жилья по доступным ценам. По мнению Г. Хованской, этот договор рассчитан в первую очередь на работников бюджетной сферы, имеющих «белую» зарплату, которая превышает порог, необходимый для признания их малоимущими, на молодые семьи и специалистов, которых привлекают развивающиеся крупные предприятия, то есть на десятки миллионов граждан» [5, с. 166]. Соглашаясь в целом с позициями данных исследователей проблем жилищных правоотношений, отметим, что государство должно всячески поощрять жилищное строительство наемных домов социального использования и предоставлять комплекс льгот и привилегий некоммерческим организациям, собственникам таких домов. Более того, на покупку наемных домов социального использования местным органам власти и некоммерческим организациям в расходной части федерального и регионального бюджетов должны предусматриваться соответствующие субсидии

и субвенции. Только в этом случае, на наш взгляд, строительство и эксплуатация наемных домов приобретет необходимые для общества масштабы. И, конечно, государство в лице правоохранительных и контролирующих органов должно осуществлять постоянный и полный контроль за деятельностью наемных домов социального использования на предмет соответствия данной общественно-полезной деятельности требованиям жилищного и гражданского законодательства. За нарушение требований как со стороны наймодателя, так и со стороны нанимателя, виновные лица должны быть привлечены как к административной, так и к гражданско-правовой ответственности.

Таким образом, договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования является новым и слабо апробированным на практике видом жилищного договора. Это связано в первую очередь с отсутствием заинтересованности самого государства в заказе и эксплуатации наемных домов социального использования. Мы надеемся, что в ближайшее время новелла жилищного законодательства будет должным образом реализована на практике: наемные дома будут построены, а нуждающиеся в жилых помещениях граждане получат в пользование доступное, благоустроенное и комфортное жилье.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Богданов Е.В. Конституция и жилищное законодательство России // Современное право. 2014. № 2. С. 59–64.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ. (В редакции Федеральных законов от

- 21.07.2014 г. № 217-ФЗ, 255-ФЗ, 263-ФЗ) (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.09.2014 г.). // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.
3. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.). Текст по состоянию на 2014 год. М.: Проспект, 2014.
 4. Крюкова Е.С. Новеллы жилищного законодательства в сфере наемных отношений // Вестник СамГУ. 2014. № 11/1 (122). С. 186–191.
 5. Сосипатрова Н.Е. Реформирование договорных отношений в жилищном фонде социального использования // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. Серия Право. 2014. № 6. С. 162–166.