

Юридическая квалификация договора социального найма при реализации жилищного права граждан РФ

Сячина Галина Сергеевна

*Хабаровский государственный университет экономики и права
студент*

Научный руководитель: Турчина О.В., к. ю. н., доцент.

Аннотация

Работа посвящена анализу договора социального найма как инструмента реализации жилищного права граждан Российской Федерации. Цель исследования – определение юридической квалификации исследуемого договора. По результатам исследования определить существенные признаки договора найма, позволяющие отличить его от иных договорных форм отношений найма жилых помещений.

Ключевые слова: консенсуальный характер, возмездный договор, государственная регистрация обременения, договор присоединения, срочный договор.

The social contract of employment as a tool for the implementation of housing rights of citizens of the Russian Federation

Siachina Galina Sergeevna

*Khabarovsk State University of Economics and Law
student*

Abstract

The work is devoted to the analysis of the contract of social hiring as a tool for the implementation of housing rights of citizens of the Russian Federation. The purpose of the study is to determine the legal qualification of the contract under study. According to the results of the study to determine the essential features of the contract of employment, to distinguish it from other contractual forms of relations of tenancy.

Keywords: consensual nature, the contract, the state registration of the encumbrance, contract of adhesion, contract

Право на жилище реализуется как путем приобретения жилья в собственность на основании совершаемых сделок, кооперативного и долевого участия в строительстве жилья, индивидуального жилищного строительства, так и при получении жилья во владение и пользование на основе договора социального найма жилого помещения.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, которые нуждаются в жилище, оно предоставляется бесплатно или за определенную доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с нормами закона. В данном случае жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма.

Изучение правового понятия исследуемого договора и норм главы 8.1 ЖК РФ позволяет дать юридическую квалификацию договора социального найма жилого помещения [1].

Отличительными чертами договора социального найма является то, что он заключается:

- в отношении жилых помещений, которые предоставляются в соответствии с нормами жилой площади, а также с учетом социальной нормы жилой площади, в пределах которой осуществляется предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг;

- в отношении жилых помещений в государственном, муниципальном и общественном жилищном фонде социального использования; на основании ордера, выданного органами местной администрации;

- в отношении определенного в законе круга лиц.

Договор социального найма жилого помещения - это соглашение, на базе которого одна сторона (наймодатель) обязуется на безвозмездной основе дать в пожизненное пользование и владение или же в пользование другой стороне (нанимателю и членам его семьи) жилое помещение.

Договор социального найма жилого помещения является консенсуальным. Для определения момента заключения договора обратимся к мнению группы авторов учебник, которые акцентируют внимание на законодательной конструкции определения договора социального найма. При формулировании конструкции реального договора момент его заключения обуславливается передачей вещи, а в консенсуальном договоре - достиганием согласия сторон по всем его существенным условиям [2, с. 263].

Следующим признаком договора социального найма жилого помещения является его двусторонне-обязывающий характер. Договор, выступая разновидностью двусторонней сделки, вызывает правовые последствия при наличии коррелирующих взаимно направленных волеизъявлений двух участников гражданского оборота, являющихся субъектами договорного правоотношения. Волеизъявление сторон должно быть встречным и совпадающим [3, с. 673].

В основе встречного характера волеизъявления сторон договорных отношений лежит удовлетворение взаимных интересов сторон, например, удовлетворение интереса покупателя приобрести вещь, и встречного интереса продавца передать вещь и получить за нее плату. Совпадающий характер интересов сторон определяется их взаимной согласованностью,

конституируемой достигнутым согласием сторон, однако воли сторон должны быть противоположно направлены, тогда права и обязанности будут носить встречный характер [4, с. 265].

Существование указанных выше характеристик приводит к возникновению у договора найма социального найма жилого помещения двусторонне-обязывающего характера.

Договор социального найма жилого помещения является возмездным. Определяя данную правовую характеристику договора, следует заметить, что обязанности наймодателя по предоставлению в пользование нанимателя жилого помещения, вменяет обязанность нанимателя по внесению встречного предоставления в виде платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Размер платы за жилое помещение является существенным условием договора социального найма жилого помещения.

Законом предусмотрено специальное правовое последствие, возникающее при отсутствии данного условия: договор социального найма жилого помещения будет признан недействительным, согласно ст. 168 ГК РФ, как нарушающий требования закона, а именно ч. 2 ст. 91.1 ЖК РФ [5].

В качестве важного свойства договора социального найма жилого помещения следует назвать срочный характер. В силу ст. 91.6 ЖК РФ нанимателю предоставлено право выбора срока заключения договора. При этом законом определен минимальный срок для заключения договора - один год, и максимальный - десять лет, следует прийти к выводу, что норма носит рамочный характер. Законом могут быть императивно определены сроки действия договора социального найма жилого помещения. Например, в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» договор заключается на годичный срок в период проведения процедуры обращения взыскания на жилые помещения в наемном доме социального использования или на являющийся наемным домом социального использования жилой дом [6].

Следует отметить, что договор социального найма жилого помещения в отличие от договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования предоставляет нанимателю гораздо больший объем правомочий, поскольку заключается на неопределенный срок [7]. Особенностью также является то, что необходимым условием для заключения договора на новый срок является соответствие нанимателя определенным законом условиям [8, с. 182].

Возможно заключение договора на новый срок в следующих случаях: отсутствуют граждане, претендующие на заключение данного договора, или при наличии иных жилых помещений, которые могут выступать предметом договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

При заключении договора в указанном случае срок действия договора составляет один год. К числу юридических характеристик исследуемого договора является также то, что данный договор является договором присоединения. В силу п. 1 ст. 428 ГК РФ, договором присоединения

признается договор, условия которого определены одной из сторон в формулярах или иных стандартных формах и могли быть приняты другой стороной не иначе как путем присоединения к предложенному договору в целом.

Для исследуемого договора стандартная форма определена Правительством Российской Федерации № 1318 от 05.12.2014 г. [9] Законом установлена обязательная письменная форма договора социального найма жилого помещения. Данная особенность связана с необходимостью установления дополнительных гарантий в сфере наемных отношений.

Существенной новеллой законодательства и важнейшим отличием от других договорных конструкции найма жилых помещений является обязательное требование государственной регистрации обременения, возникающего на основании договора социального найма жилого помещения.

С 1 января 2017 г. государственная регистрация обременения осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а перечень документов, подтверждающих право наймодателя и нанимателя на заключение договора социального найма жилого помещения при государственной регистрации возникающего на основании такого договора ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение, утвержден Постановлением Правительства РФ № 1318. Введение обязательной государственной регистрации обременения, возникающего на основании договора социального найма жилого помещения, детерминировано необходимостью создания дополнительных гарантии прав нанимателей и публичного закрепления за жилыми помещениями статуса нахождения их в наемном доме во избежание распоряжения ими без сохранения целевого назначения.

В качестве особенности правового регулирования договора социального найма жилого помещения, необходимо назвать превалирование императивных начал. Связано это со значимостью для общества жилых помещений и социальной ориентированностью договоров найма. Договору социального найма жилого помещения отведена главная роль как элементу сложного юридического состава, но принцип свободы договора чрезвычайно ограничен императивными нормами жилищного законодательства.

Проведенное исследование демонстрирует, что договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования обладает рядом черт, существенно отличающих его от иных договорных форм отношений найма, что предопределено его социальной направленностью.

Библиографический список

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 3 января 2005 г. N 1 (часть I) ст. 14.

2. Гражданское право: Учебник / О.В. Гутников, А.С. Гутникова, С.Д. Радченко и др.; под ред. О.Н. Садикова. Т. 1. М.: КОНТРАКТ, 2016. 493 с.
3. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / В.С. Ем, И.А. Зенин, Н.В. Козлова и др.. М.: Статут, 2015. 958 с.
4. Литовкин В.Н. Право на жилище // Право и экономика, 2013. №11/12. С. 159–161.
5. Шмелев Р.В. Договор социального найма жилого помещения по законодательству Российской Федерации // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Росс. газ. 1998. № 137.
7. Жилищное право : учебник / коллектив авторов; под ред. Г.Ф. Ручкиной – М. : Юстиция, 2016. - 370 с.
8. О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования: Постановление Правительства РФ от 05.12.2014 г. № 1318 // Собрание законодательства РФ. 2014. № 50. Ст. 7104.
9. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».