

Права и обязанности гражданина по договору социального найма

Сячина Галина Сергеевна

Хабаровский государственный университет экономики и права

Студент

Научный руководитель:

Турчина Оксана Валерьевна, к.ю.н., доцент

Аннотация

Работа посвящена анализу прав и обязанностей граждан по договору социального найма, касающиеся обеспечению сохранности жилых помещений, обязанности нанимателя по осуществлению текущего и капитального ремонта.

Ключевые слова: договор социального найма, гражданское законодательство, жилищное законодательство, права и обязанности сторон по договору социального найма, члены семьи нанимателей.

The rights and obligations of a citizen under a social lease contract

Syachina Galina Sergeevna

Khabarovsk State University of Economics and Law

Student

Scientific adviser:

Turchina Oksana Valeryevna, Ph.D, associate professor

Abstract

The work is devoted to the analysis of the rights and obligations of citizens under the contract of social employment relating to the safety of premises, the employer's obligations to carry out maintenance and overhaul.

Keywords: social contract of employment, civil legislation, housing legislation, rights and obligations of the parties under the social contract of employment, family members of employers.

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

Обязанности гражданина, как нанимателя жилого помещения, имеют существенные различия, в зависимости от типа договора найма жилого помещения и регламентируются законодательными актами РФ. И жилищное

и гражданское законодательство закрепляет обязанности нанимателя по договору найма жилого помещения.

Так, в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее ГК РФ) статьей 678 закрепляется перечень обязанностей гражданина, как нанимателя жилого помещения [1].

Рассмотрим их подробнее.

Первой обязанностью гражданина, как нанимателя жилого помещения является использование им жилого помещения по назначению, а именно для проживания, обеспечения его сохранности и надлежащего вида.

Второй обязанностью является необходимость не производить перепланировку жилого помещения, а также его реконструкцию

Третьей обязанностью, на основании ст. 678 ГК РФ является обязательные платежи, которые должен вносить наниматель жилого помещения.

Таким образом, как видно из статьи ГК РФ обязанность оплаты жилого помещения лежит на наймодателе, а обязанность по оплате коммунальных услуг относится к обязанности гражданина, как нанимателя жилого помещения, в случае, если данное условие прописано в заключенном договоре. При заключении договора коммерческого найма жилого помещения, стороны вправе самостоятельно определить порядок и сроки внесения платы, если сторонами не был предусмотрен порядок и сроки оплаты, в таком случае действует порядок, предусмотренный гражданским и жилищным законодательством, согласно которому, плата за жилое помещение осуществляется ежемесячно, не позднее десятого числа следующего месяца.

Для нанимателя по договору социального найма жилого помещения, вышеописанный способ оплаты жилого помещения, является единственно возможным. Независимо от типа договора найма жилого помещения, наниматель обязан оплачивать коммунальные услуги по утвержденным тарифам. При оплате услуг непосредственно наймодателю, оплата производится в срок, который установлен законодательно для внесения оплаты за пользование жилым помещением.

Жилищным кодексом РФ (далее ЖК РФ) обязанности гражданина, как нанимателя жилого помещения по договору социального найма закреплены более детально [2]. В ст. 67 ЖК РФ приведены четкие обязанности гражданина, как нанимателя жилого помещения по договору социального найма. К ним относится обязанность использовать нанимателем жилое помещение по назначению, следить за его сохранностью, поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, осуществлять его текущий ремонт.

Как и ГК РФ, ЖК РФ закрепляет обязанность гражданина, как нанимателя жилого помещения вносить своевременно плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Согласно ГК РФ, обязанностью гражданина, как нанимателя жилого помещения является необходимость сообщать наймодателю о возникающих изменениях, которые могут

способствовать изменению условий, на которых был заключен договор социального найма.

Обязанности гражданина, как нанимателя жилого помещения по договору социального найма закреплены этой же статьей (67) ЖК РФ.

На основании данной статьи, наниматель имеет следующие права

- право вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
- сдавать жилое помещение в поднаем;
- разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;
- требовать от наймодателя своевременного проведения капитального

ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

На практике часто проблемой выступает признание права пользования жилым помещением [3].

В соответствии со ст. 69 ЖК РФ, ст. 672 ГК РФ члены семьи нанимателя жилого помещения обладают одинаковыми правами и обязанностями как и наниматель указанного выше помещения. Согласно статье 69 ЖК РФ членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма являются проживающие вместе с ним его дети, родители и супруг. Что касается вопроса о признании иных родственников, нетрудоспособных иждивенцев членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, они будут признаваться таковыми в случае их вселения нанимателем в качестве членов его семьи и ведения ими вместе с ним общего хозяйства. В исключительных случаях другие лица могут признаваться членами семьи нанимателя, но только в судебном порядке. В случае прекращения членства в составе семьи нанимателя жилого помещения, но продолжения проживания в указанном выше помещении, за таким бывшим членом состава семьи нанимателя сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи.

В силу ст. 60 ЖК РФ по договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда либо уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем на условиях, которые закреплены в указанном выше Кодексе.

Пленум Верховного Суда РФ в своем постановлении от 02.07.2009 года № 14 « О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного Кодекса Российской Федерации», а именно в п. 11 разъяснил, что при решении вопроса о признании членом семьи лиц, помимо супруга, детей и родителей нанимателя, суду необходимо устанавливать характер отношений таких лиц с нанимателем и членами его семьи, наличие ведения общего хозяйства, оказания взаимной помощи, а также иные аргументы, доказывающие наличие семейных отношений между указанными лицами [4].

Для того чтобы доказать свои требования по делу о признании права пользования жилым помещением необходимо представить следующие факты:

1) заключение договора социального найма жилого помещения в соответствии со ст. 674 ГК РФ и ст. 60 ЖК РФ;

2) вселение истца в спорное жилое помещение в установленном порядке и фактическое проживание в нем согласно положениям ст. ст. 677, 679 ГК РФ, ст. ст. 69, 70 ЖК РФ.

Руководствуясь положениями статьи 70 ЖК РФ наниматель с учетом письменного согласия членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих, может вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своих детей, супруга, родителей, а при наличии разрешения наймодателя других граждан, в качестве проживающих совместно с ним членов его семьи.

Для того чтобы вселить несовершеннолетних детей к родителям не требуется согласия остальных членов семьи и согласие наймодателя. Сейчас в ЖК РФ закреплено положение, касаемое того факта, что наличие регистрации по месту жительства не может служить доказательством заключения договора социального найма с таким лицом.

Данное положение получило свое развитие в постановлении Пленума Верховного Суда РФ, который разъяснил, что отсутствие регистрации, не является основанием для ограничения прав и свобод человека, включая и право на жилище. При судебном разбирательстве дел, которые имеют непосредственную связь с признанием права пользования жилым помещением, следует учесть, что информация, подтверждающая информацию о регистрации, служит одним из доказательств факта наличия между нанимателем (собственником) жилого помещения, членами его семьи соглашения о вселении лица в данное жилое помещение и на каких условиях, данная информация содержится в п. 13 Постановления от 31 октября 1995 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Конституции Российской Федерации при осуществлении правосудия»[5].

3) перечень лиц, имеющих равное с нанимателем право пользования спорным жилым помещением на момент вселения истца, и их письменное согласие на его вселение, такая информация подтверждается ст. ст. 677, 679 ГК РФ, ст. ст. 69, 70 ЖК РФ).;

4) условия вселения истца и пользования им спорным жилым помещением, данная информация содержится в вышеуказанных статьях.

Поэтому в каждой отдельно взятой ситуации суду необходимо оценивать были ли лица вселены нанимателем в жилое помещение в качестве члена семьи последнего или в ином качестве, вели ли они с нанимателем общее хозяйство, в течение какого времени они проживают в жилом помещении, имеют ли они право на другое жилое помещение и не утрачено ли ими такое право для того, чтобы решения суда были объективными и справедливыми. Верховному Суду РФ следует далее улучшать разъяснения Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 года № 14 « О

некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного Кодекса Российской Федерации», постоянно их дорабатывать и совершенствовать в данной сфере права для унификации практики по такой категории дел. Подводя итог по данной категории дел, а именно о признании права пользования жилым помещением по договору социального найма, хотелось бы еще раз отметить, что указанное выше право гарантируется по закону лицам, указанным в последнем, для повышения доступности жилья, так как жилье в России одна из наиболее социально значимых проблем, ввиду того, что без него человеку трудно функционировать, у него отсутствует стабильность и надежность, что в свою очередь ведет к возрастанию социальной напряженности у таких лиц, что не может не сказаться негативно на них и на экономической стабильности в целом. К тому же предоставление права пользования жилым помещением на условиях договора социального найма является гарантией реализации права граждан на жилье, закрепленное в Конституции РФ, но к сожалению ввиду отсутствия финансирования таких программ, жилье по договору социального найма довольно сложно получить, приходится отстоять не один десяток лет в очереди за ним, так как в регионах выделяется недостаточное количество денежных средств на такое жилье

Библиографический список

1. Гражданский кодекс РФ Российской Федерации часть 2 от 26 января 1996 года N 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 32, ст. 3301; 1996, N 5, ст. 410.
2. 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.
3. Решетникова И.В. Справочник по доказыванию в гражданском судопроизводстве. Екатеринбург, 2015. 349 с.
4. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.
5. О некоторых вопросах применения судами Конституции Российской Федерации при осуществлении правосудия: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 31 октября 1995 г. № 8