

ДОГОВОР СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА И СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЕГО РЕАЛИЗАЦИИ

Чулюкова С.А., Белоновская И.Д.

ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», 460018, г. Оренбург, пр. Победы 13, e-mail: t251589@mail.ru

В статье анализируются проблемы пользования по договору поднайма жилым помещением, предоставленным по договору социального найма. Выявлены особенности современной практики реализации таких договоров. Установлено, что пользование по договору поднайма жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, осуществляется в соответствии с договором поднайма, ЖК РФ, иными нормативными правовыми актами, при этом поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением. Рассмотрены и конкретизированы обязанности поднанимателя, такие как использовать жилое помещение по назначению, соблюдать права и законные интересы соседей, поддерживать надлежащее состояние жилого помещения и другие. Прекращение или расторжение договора социального найма жилого помещения прекращает правоотношения поднайма.

Ключевые слова: договор поднайма, социальный найм, жилое помещение, нормативные правовые акты.

CONTRACT OF SOCIAL HIRING AND MODERN PROBLEMS OF ITS REALIZATION

Chulyukova S.A., Belonovskaya I.D.

"The Orenburg state university", 460018, Orenburg, Pobedy Ave. 13, e-mail: t251589@mail.ru

In article use problems under the contract of social hiring are analyzed. Features of modern practice of implementation of such contracts are revealed. It is established that use under the contract of sub hiring is carried out by the premises provided under the contract of social hiring according to the contract of sub hiring, other regulations. The subtenant doesn't get an independent right of use of premises. The subtenant's duties, such how to use premises for designated purpose, to observe the rights and legitimate interests of neighbors, to support an appropriate condition of premises and others are considered and concretized. The termination or cancellation of the contract of social hiring of premises stops legal relationship of sub hiring.

Keywords: contract of sub hiring, social hiring, premises, regulations.

Фундаментальные изменения, происшедшие в социальной и экономической сферах российского общества в связи с переходом к рыночным отношениям, потребовали преобразования традиционных гражданско-правовых институтов, содействующих удовлетворению первостепенных интересов широкого круга людей, прежде всего, в слоях малоимущего населения. В числе таких институтов особое место занимает социальный найм жилого помещения. В советское время посредством данного института обеспечивалась потребность в жилье всех нуждающихся, независимо от их имущественного положения. В условиях изменившихся отношений собственности, а также благосостояния российского населения социальный найм жилых помещений перестал быть преимущественной формой удовлетворения жилищных потребностей граждан.

Однако нельзя недооценивать значимость договора социального найма жилого помещения, который сегодня используется как инструмент социальной политики государства. В соответствии с п.1 ст. 7 Конституции Российской Федерации наша страна – социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную

жизнь и развитие человека. Такой подход предполагает ответственность государства перед личностью и возлагает на него обязанность осуществлять заботу о малоимущих и иных наименее социально защищенных слоях общества, не имеющих возможность самостоятельно решить свою жилищную проблему.

Цель данного исследования. Проанализировать проблемы пользования по договору поднайма жилым помещением, предоставленным по договору социального найма, и выявить особенности современной практики реализации таких договоров.

Актуальность проблемы. Актуальность темы исследования обусловлена той значительной ролью, которую договор социального найма жилого помещения продолжает играть в настоящее время. Сегодня жилое помещение является ценным объектом гражданских прав. Права на жилище и сделки с ним затрагивают интересы почти всех граждан и юридических лиц. В настоящее время значительное число российских семей по причине низкой платежеспособности не в состоянии улучшить свои жилищные условия с использованием рыночных механизмов. Развитие социального найма жилого помещения в условиях рыночных отношений требует эффективного правового механизма, обеспечивающего четкость и полноту его регулирования, вместе с тем, как показал анализ нормативно-правовых актов, а также судебной практики по исследуемой проблеме, в гражданском и жилищном законодательстве о социальном найме есть проблемы и противоречия, что усложняет его практическое применение. Так, большое количество вопросов вызывает определение правовой природы договора социального найма жилого помещения, его места в системе гражданских обязательств. Реализация договора социального найма жилого помещения затрагивает как частноправовые, так и публично-правовые интересы. Поэтому особую значимость приобретает проблема выявления осуществления права пользования жилым помещением по договору социального найма, что позволит наиболее эффективно защитить права и законные интересы нанимателя и членов его семьи, а также государства и муниципальных образований. Между тем договор социального найма жилого помещения является весьма эффективным средством в механизме решения проблемы жилищной обеспеченности граждан.

Материалы

Теоретическую основу исследования составили труды И.И. Андрианова, Ю.Г. Басина, Е.В. Богданова, И.Л. Брауде, И.С. Вишневской, В.П. Грибанова, Б.М. Гонгало, С.М. Корнеева и др.

По договору поднайма жилого помещения наниматель с согласия наймодателя передает на срок часть или все нанятое имущество в пользование нанимателю [3].

Необходимо выделить следующие условия сдачи жилья в поднаем:

- необходимо согласие в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи;
- после заключения договора поднайма общая площадь соответствующего жилого помещения на одного проживающего не должна составлять менее учетной нормы, а в коммунальной квартире – не менее нормы предоставления;
- для передачи в поднаем жилого помещения, находящегося в коммунальной квартире, требуется также согласие всех нанимателей и проживающих совместно с ними членов их семей;
- передача жилого помещения в поднаем не допускается, если в этом жилом помещении проживает или в него вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, при наличии которых проживание с ним в одном жилом помещении опасно для окружающих [1].

Так, статья 76 ЖК РФ содержит положение, в соответствии с которым договор поднайма может быть заключен при условии, если после этого общая площадь соответствующего жилого помещения на одного проживающего составит не менее учетной нормы, а в коммунальной квартире – не менее нормы предоставления. Сохраняется прежнее положение жилищного законодательства о необходимости соблюдения в результате вселения нормы жилой площади на одного человека (12 кв.м.). Поэтому сдача жилого помещения в поднаем не допускается, если в результате вселения поднанимателя размер жилой площади, приходящейся на каждого проживающего, окажется менее нормы [6].

Настоящее требование из числа ранее действовавших является единственным. Прежние условия, при которых сдача жилого помещения в поднаем не допускалась (запрет на вселение поднанимателя в помещение, где проживают лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, а также без согласия проживающих в одной коммунальной квартире других нанимателей и совместно с ними живущих постоянных пользователей), не действует.

Срок договора поднайма определяется по усмотрению нанимателя и поднанимателя. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на один год.

Поднаем жилого помещения находится в определенной зависимости от договора социального найма, являясь договором вторичного пользования. Отсюда следует, что прекращение или расторжение договора социального найма прекращает правоотношения поднайма. Кроме того, положения о правах и обязанностях поднанимателя должны содержаться в договоре поднайма жилого помещения, включая обязанность соблюдать правила пользования жильем и ответственность за их несоблюдение [7].

Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения остается наниматель.

Понятие «самостоятельное право», равно как и его антипод «несамостоятельное право» известны давно. Жилищное законодательство и практика его применения используют понятие «самостоятельное право», но не определяет его содержание. Представляется, что можно вести речь о «самостоятельном праве» лишь тогда, когда оно существует независимо от других прав и осуществляется самим его носителем в результате совершения определенных действий. Когда законодатель употребляет фразы: «поднаниматель не приобретает самостоятельное право пользования жилым помещением» или «временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования соответствующим жилым помещением», то это, во-первых, не совсем корректно, а точнее, неудачное употребление терминов; во-вторых, если в жилищном праве отдельные субъекты не обладают «самостоятельными правами», следовательно, они обладают какими-то «несамостоятельными правами».

При этом поднаниматель обязан использовать жилое помещение по назначению, соблюдать и законные интересы соседей. Жилые помещения предназначены для проживания, и поэтому в них нельзя размещать промышленные производства (ч. 3 ст. 17 ЖК РФ) [5].

Результаты исследования и их обсуждение. Основные требования при осуществлении предпринимательской деятельности (помимо соблюдения интересов соседей):

- соблюдение правил пользования жилым помещением; порядка пользования инженерными сетями и оборудованием; стандартов, применяемых к уровню шума; требований пожарной безопасности; санитарно-гигиенических и иных требований;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения; обеспечивать его сохранность, то есть бережно относиться к занимаемому жилому помещению; использовать жилье в соответствии с его назначением;
- своевременно оплачивать жилье и коммунальные услуги. Эта обязанность возникает с момента заключения договора поднайма.

Указанное пользование является возмездным. Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, устанавливаются по соглашению сторон в договоре поднайма. Учитывая необходимость законодательного закрепления гарантии защиты имущественных прав нанимателя путем компенсации ему расходов на жилищно-коммунальные услуги, возникающие в связи с использованием поднанимателем жилым помещением по договору поднайма, доказываемая целесообразность закрепления в ЖК РФ положения о возложении на поднанимателя бремени оплаты коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения по дого-

вору поднайма. В этой связи предлагается внести изменения в ч. 2 ст. 78 ЖК РФ, изложив ее в следующей редакции: «Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения, платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливаются по соглашению сторон в договоре поднайма жилого помещения». Рассмотрим пример из практики:

В соответствии с принимаемым решением № 2-6574-2013 от 12 июля 2013 года Оренбургского районного суда об удовлетворении исковых требований Устиновой В.В. к администрации МО Первомайский поссовет Оренбургского района о признании права на получение денежной компенсации расходов на оплату жилого помещения и взыскании задолженности по выплате денежной компенсации расходов на оплату жилого помещения, суд исходил из того, что истец является педагогическим работником, работающим и проживающим в сельской местности. На основании договора поднайма Устинова В.В. проживает в двухкомнатной квартире, общей площадью 34 кв.м. За пользование указанным жилым помещением истец ежемесячно производит оплату. Суд при этом приходит к следующему выводу. Постановлением Правительства Оренбургской области от 14.02.2008 г. № 55-п утверждено положение о порядке возмещения местным бюджетам фактически произведенных расходов, связанных с предоставлением педагогическим работникам, работающим и проживающим в сельской местности Оренбургской области, бесплатного жилья с отоплением и освещением. Согласно п.2 данного Положения, возмещение расходов, связанных с предоставлением бесплатного жилья с отоплением и освещением педагогическим работникам, работающим и проживающим в сельской местности Оренбургской области, производится бюджетами муниципальных районов и городских округов в форме субсидий из областного бюджета. Пунктом 2 ст. 78 ЖК РФ определено, что порядок, условия, сроки внесения, размер платы за поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, устанавливаются по соглашению сторон в договоре поднайма такого жилого помещения. Таким образом, суд приходит к выводу – признать право Устиновой В.В. на получение денежной компенсации расходов на оплату жилого помещения, взыскать с администрации муниципального образования в пользу Устиновой В.В. денежную компенсацию за счет средств бюджета [2].

В случае, если поднаниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, наниматель жилого помещения вправе предупредить поднанимателя о необходимости устранить нарушения. Если эти нарушения влекут за собой разрушение жилого по-

мещения, наниматель жилого помещения также вправе назначить данному поднанимателю разумный срок для проведения ремонта жилого помещения.

По закону поднаниматель отвечает за граждан, которые вселены совместно с поднанимателем в снимаемое им жилое помещение. Такие граждане должны быть указаны в договоре поднайма (ч. 2 ст. 77 ЖК РФ).

Вселение в жилое помещение других граждан для постоянного проживания совершается с согласия наймодателя, нанимателя и всех сопользователей. Согласия этих лиц не требуется, если наниматель или один из сопользователей вселяет несовершеннолетних детей.

При долгосрочном найме с согласия наймодателя наниматель в любое время может быть заменен одним из совершеннолетних сопользователей. В случае смерти или выбытия нанимателя, его место занимает один из сопользователей с согласия всех других сопользователей [4].

Выводы. Таким образом, по договору поднайма жилого помещения наниматель с согласия наймодателя передает на срок часть или все нанятое имущество в пользование поднанимателю. Положение о правах и обязанностях поднанимателя должны содержаться в договоре поднайма жилого помещения, включая обязанность соблюдать правила пользования жильем и ответственность за их несоблюдение. Пользование по договору поднайма жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, осуществляется в соответствии с договором поднайма, ЖК РФ, иными нормативными правовыми актами. Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением. Поднаниматель обязан использовать жилое помещение по назначению, соблюдать права и законные интересы соседей, поддерживать надлежащее состояние жилого помещения; обеспечивать его сохранность, бережно относиться к занимаемому жилому помещению; использовать жилье в соответствии с его назначением, то есть для удовлетворения своих жилищных потребностей, своевременно оплачивать жилье и коммунальные услуги. Прекращение или расторжение договора социального найма жилого помещения прекращает правоотношения поднайма.

Список литературы

1. Абова Т.Е., Кабалкин А.Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ: в 3 т. – М.: Юрайт-Издат, 2011. – 98 с.
2. Архив Оренбургского районного суда г. Оренбурга за 2013 год. Гражданское дело № 2-6574-2013. Решение по иску Устиновой В.В. к администрации МО Первомайский поссовет Оренбургского района о признании права на получение денежной компенсации расходов на

оплату жилого помещения и взыскании задолженности по выплате денежной компенсации расходов на оплату жилого помещения.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Принят Государственной Думой 22 декабря 1995 года. Введен в действие с 1 марта 1996 года ФЗ РФ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации от 22 декабря 1995 года» // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 5. – 180 с. (в действующей редакции от 21.07.2014).

4. Гришаев С.П. Гражданское право в вопросах и ответах. – М.: Проспект, 2010. – 150 с.

5. Жилищный кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой Российской Федерации 22 декабря 2004 года. Введен в действие с 1 марта 2005 года ФЗ РФ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации 22 декабря 2004 года» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1. – С. 63 (в редакции ФЗ РФ от 21.07.2014 N 263–ФЗ).

6. Жуйков В.М., Шешко Г.Ф., Филимонов С.Л. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). – М.: Инфра–М, 2011. – 60 с.

7. Филиппова Е.С. Жилищное право: учебник. – М.: Норма, 2008. – С.98.

Рецензенты:

Каргапольцев С.М., д.п.н., профессор, профессор кафедры теории и методологии образования Оренбургского государственного университета, ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», г. Оренбург;

Кострюков А.В., д.п.н., профессор кафедры начертательной геометрии, инженерной и компьютерной графики Оренбургского государственного университета, ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», г. Оренбург.