

УДК 349.444 + 347.453

СТОРОНЫ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Е.А. Рязанова

ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет»

Статья посвящена изучению новелл гражданского и жилищного законодательства, регулирующего возможность выступать стороной договора найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования.

Ключевые слова: *наймодатель, наниматель, фонд социального использования, договор.*

В Гражданский кодекс Российской Федерации¹ и Жилищный кодекс Российской Федерации² сравнительно недавно были включены нормы о договоре найма жилого помещения фонда социального использования. Этим новеллам предшествовали Указ Президента РФ «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества коммунальных услуг»³, Распоряжение Правительства Российской Федерации «Об утверждении комплекса мер по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода»⁴.

ГК РФ содержит основные положения о найме жилого помещения; новеллами ГК РФ в 2014 г. проведено разграничение договора социального найма и найма помещения в фонде социального использования⁵.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) (ред. от 06.04.2015) // СЗ РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410.

² Жилищный кодекс Российской Федерации (ред. от 31.12.2014) // СЗ РФ. 03.01.2005. № 1. Ч. 1. Ст. 14.

³ Указ Президента РФ от 07.05.2012 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества коммунальных услуг» // СЗ РФ. 2012. № 19. Ст. 2327.

⁴ Распоряжение Правительства РФ от 29.08.2012 № 1556-р «Об утверждении комплекса мер по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода» // СЗ РФ. 2012. № 36. Ст. 4971.

⁵ Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» // СЗ РФ. 2014. № 30. Ч. I. Ст. 4218.

Статьей 672 ГК РФ предусматривается предоставление в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилых помещений гражданам по договору социального найма жилого помещения и по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Пункт 4 ст. 672 ГК РФ содержит указание на то, что основания, условия и порядок заключения договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования определяются жилищным законодательством. Применение норм гражданского законодательства к такому договору возможно, если иное не предусмотрено жилищным законодательством. Прямое указание на распространение норм ГК РФ на названный договор содержится в отношении норм об обязанностях нанимателя, плате за жилое помещение и замене нанимателя. Наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии; наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя (ст. 678). Плата за жилое помещение должна вноситься нанимателем в сроки, предусмотренные договором найма жилого помещения. Если договором сроки не предусмотрены, плата должна вноситься нанимателем ежемесячно в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (п. 3 ст. 681 ГК РФ). Замена нанимателя в договоре найма жилого помещения регламентирована ст. 686 ГК РФ:

1. По требованию нанимателя и других граждан, постоянно с ним проживающих, и с согласия наймодателя наниматель в договоре найма жилого помещения может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем.

2. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними. Если такое согласие не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями.

В Жилищном кодексе договору найма жилого помещения в фонде социального использования посвящен раздел III. 1. Сторонами договора найма жилого помещения в фонде социального использования являются наймодатель и наниматель. Наймодателем могут быть:

1) орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муницип-

ципального жилищного фонда, либо уполномоченная указанным органом организация;

2) организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения и соответствующая требованиям, установленным Правительством Российской Федерации.

Существенным отличием такого договора от договора социального найма является то, что на стороне наймодателя могут выступать не только органы государственной власти, местного самоуправления, но и собственники частного жилищного фонда либо уполномоченными ими лица.

Требования к организациям, являющимся наймодателями по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в отношении жилых помещений частного жилищного фонда, утверждены Постановлением Правительства РФ от 5 декабря 2014 г. № 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования»⁶. В специальной литературе было высказано мнение, что в ЖК РФ не урегулирован вопрос, может ли выступать наймодателем, а также уполномоченным лицом не только организация, но и гражданин⁷. При детальном изучении Типового договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования наименование наймодателя содержит не только собственно наименование, но и указание на то, какой это орган (орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченный выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда социального использования, или уполномоченная указанным органом организация либо организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда социального использования или уполномоченная собственником такого жилого помещения). Таким образом, из данного перечня видно, что гражданин не входит в число наймодателей. Однако далее в договоре требуется указать собственника, передаваемого во владение и пользование для про-

⁶ Постановление Правительства РФ от 5 декабря 2014 г. № 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» // СЗ РФ. 2014. № 50. Ст. 7104.

⁷ Крюкова Е.С. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования: новеллы жилищного законодательства // Жилищное право. 2014. № 12. С. 9.

живания жилого помещения. В данном пункте договора прямо упомянуто, что собственником может быть, в том числе и физическое лицо.

Типовой договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования является подзаконным актом. Перечень в таком акте круга лиц, имеющих право заключать договор и лиц, которые являются собственниками предоставляемых жилых помещений, не совпадает. Полагаем, необходимо в самом тексте ЖК РФ уточнить перечень лиц, имеющих право на заключение договора, выступающих на стороне наймодателя.

Согласно ст. 91.3 ЖК РФ нанимателями жилых помещений по такому договору могут быть граждане, признанные по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях, и граждане, признанные по основаниям, установленным другим федеральным законом, указом Президента Российской Федерации, законом субъекта Российской Федерации или актом представительного органа местного самоуправления, нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в случае, если:

1) доход гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимость подлежащего налогообложению их имущества, которые определяются органами местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, не превышают максимальный размер, устанавливаемый в соответствии с частью 2 настоящей статьи;

2) гражданин не признан и не имеет оснований быть признанным малоимущим в установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации порядке.

Конструкция приведенной нормы такова, что изначально можно понять, что норма отсылает к общим основаниям предоставления жилья в социальный найм (В ст. 49 ЖК РФ содержится перечень граждан, которым предоставляется жилое помещение по договору социального найма. Основания признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договору социального найма перечислены в ст. 51 ЖК РФ.) Однако при внимательном прочтении статьи выделяем существенное отличие рассматриваемого договора от социального найма: совокупность двух условий: гражданин не может быть признан малоимущим и максимальный размер дохода гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимости подлежащего налогообложению их имущества устанавливается органами местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, и не может превышать размер, позволяющий такому

гражданину и таким членам его семьи приобрести жилое помещение в собственность за счет собственных средств, кредита или займа на приобретение жилого помещения на территории соответствующего муниципального образования.

Совместно с нанимателем в жилом помещении могут проживать члены его семьи. Типовой договор предусматривает, что проживающие члены семьи вписываются в договор с указанием степени родства с нанимателем. Члены семьи нанимателя имеют право пользования жилым помещением наравне с нанимателем и имеют равные с нанимателем права и обязанности. Если гражданин, перестал быть членом семьи нанимателя, но продолжает проживать в жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи.

Таким образом, можно сделать вывод, что появление договора найма жилья в фонде социального использования является еще одним способом реализации конституционного права на жилище граждан. При этом полагаем, законодателю необходимо уточнить возможность выступать стороной договора в качестве наймодателя физического лица.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) (ред. от 06.04.2015) // СЗ РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации (ред. от 31.12.2014) // СЗ РФ. 03.01.2005. № 1. Ч. 1. Ст. 14.
3. Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» // СЗ РФ. 2014. № 30. Ч. I. Ст. 4218.
4. Указ Президента РФ от 07.05.2012 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества коммунальных услуг» // СЗ РФ. 2012. № 19. Ст. 2327.
5. Постановление Правительства РФ от 5 декабря 2014 г. № 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» // СЗ РФ. 2014. № 50. Ст. 7104.
6. Распоряжение Правительства РФ от 29.08.2012 № 1556-р «Об утверждении комплекса мер по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода» // СЗ РФ. 2012. № 36. Ст. 4971.

7. Крюкова Е.С. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования: новеллы жилищного законодательства // Жилищное право. 2014. № 12. С. 9.

PARTIES TO THE AGREEMENT TENANCY OF SOCIAL HOUSING USE

E.A. Ryazanova

Tver State University

The paper studies the stories of civil and housing legislation regulating the possibility of a party tenancy agreement in the social housing use

Keywords: *landlord, the tenant, the use of social fund contract.*

Об авторе

РЯЗАНОВА Елена Александровна – канд. юр. наук, доцент кафедры конституционного, административного и таможенного права Тверского государственного университета (170100, г. Тверь, ул. Желябова, 33), e-mail: lena_7765@mail.ru

RYAZANOV Elena – PhD, assistant professor of the chair of constitutional, administrative and customs law of the Tver state University (170100, Tver, ul. Zhelyabova, d.33), e-mail: lena_7765@mail.ru

Рязанова Е.А. Стороны договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2015. № 4. С. 18 – 23.