

Лесовая Ксения Эдуардовна
магистрантка заочной формы обучения
Юридического института НИУ «БелГУ»

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Жилищная проблема во все времена являлась одной из важнейших не только в России, но и в других странах. Очередное предложение по ее решению в Российской Федерации нашло отражение в Федеральном законе от 21 июля 2014 г. N 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" . Новый вид договора найма - договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования - закреплен и в Жилищном, и в Гражданском кодексах.

По поводу данного договора в литературе идет активная полемика. Спектр точек зрения - от положительных до явно отрицательных. Так, С. Куцина отмечает, что "этот договор более выгоден наймодателю (муниципалитету), учитывая его особенности: целевое назначение, срочность, заключение и расторжение, особенности прав и обязанностей нанимателя и пр." (имеется в виду сравнение с социальным наймом).

С другой стороны, о блоке поправок в ЖК РФ 2014 г. было выражено мнение, что он "в принципе был не нужен и кроме путаницы и административных проблем в виде нового учета, штатных единиц, дополнительных средств и т.п. ничего не дает, да и проблему можно было решить, с одной стороны, с помощью отмены приватизации жилищного фонда, с другой стороны, в рамках договора найма, определив, что такое "доходные дома", предоставив органам власти возможность публичным организациям определять их правовой режим" .

С данной точкой зрения можно согласиться только отчасти, так как фактически инструментов реализации нового способа обеспечения граждан жилыми помещениями сегодня действительно нет. Однако выделение группы отношений по эксплуатации "доходных домов" в рамках договора найма повлечет определение правовой природы нового договора как подвида договора найма со всеми вытекающими отсюда последствиями, что снизит его социальную значимость.

Оптимальным выходом из создавшегося сложного положения в жилищной сфере является привлечение частных инвестиций в строительство с возможностью их окупаемости в определенное время. Использование только государственного и муниципального жилищного фонда не решит проблему обеспечения жильем нуждающихся в улучшении жилищных условий, поэтому к жилищному фонду социального использования относятся как государственные и муниципальные, так и частные жилые помещения, предназначенные для сдачи внаем по договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Специальный субъектный состав как на стороне нанимателя (нуждающегося в улучшении жилищных условий и ограниченного в доходах, но не признанного малоимущим), так и на стороне наймодателя сближает данный договорный институт с договором социального найма, о чем неоднократно уже указывалось в печати. Определенная социальная направленность договора требует четкого закрепления именно нормами ЖК РФ.

Как отмечается в литературе, кроме специальных участников отношений сходство с договором социального найма обнаруживается в особом юридическом составе, необходимом для возникновения отношений по новому договору. Кроме этого предоставление жилых помещений происходит с учетом нормы жилой площади и в определенной очередности. Применяются также правила о внеочередном предоставлении на основании п. 2 ст. 57 ЖК РФ: 1) гражданам, жилые помещения которых признаны в

установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат; 2) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном п. 4 ст. 51 ЖК РФ перечне. Учитывая данные особенности, вполне логичным кажется и наделение законодателем членом семьи нанимателя сходными правами, что устанавливает отсылочная норма п. 2 ст. 91.8 ЖК РФ.

Однако социальная направленность договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования не делает данный договор разновидностью договора социального найма. В качестве существенного отличия следует указать право нанимателя расторгнуть договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в соответствии с пп. 3 п. 3 ст. 91.10 ЖК РФ "при наличии у нанимателя и (или) у постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи других жилых помещений на территории того же муниципального образования (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - на территории того же субъекта Российской Федерации), предоставленных им по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору безвозмездного пользования или на основании членства в жилищном, жилищно-строительном кооперативе либо ином специализированном потребительском кооперативе или принадлежащих им на праве собственности, если размер общей площади таких жилых помещений в расчете на указанных нанимателя и членов его семьи превышает норму предоставления".

Если учитывать не только социальную, но и коммерческую составляющую замысла законодателя, можно предположить, что договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования является отдельным самостоятельным видом договора в системе наемных отношений и по своей юридической природе более схож с договором найма жилого помещения (коммерческим наймом).

Сходство можно отметить в следующем:

1) предоставляемые жилые помещения относятся не только к государственному и муниципальному, но и к частному жилищным фондам (п. 3 ст. 19 ЖК РФ);

2) срочность заключаемого договора (до 5 лет - для договора найма, 1 - 10 - для договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования);

3) преимущественное право заключения договора на новый срок (в случае договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, если наниматель не изменил свой статус. При изменении статуса заключение договора на новый срок также возможно, но на один год и при отсутствии очереди);

4) государственная регистрация обременения права;

5) жилое помещение не подлежит приватизации в случае, если оно предоставлено из государственного или муниципального жилищного фонда;

6) возмездность. В отличие от договора социального найма, предусматривающего в соответствии с п. 9 ст. 156 ЖК РФ, что "граждане, признанные малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем)", договоры найма жилых помещений жилищного фонда социального использования всегда возмездны. Данное сходство с договором найма, правда, предполагает значительные различия в формировании платы за наем. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования согласно ч. 1 ст. 154 и ч. 2 ст. 156.1 ЖК РФ включает: возмещение расходов на строительство, реконструкцию, приобретение наемного дома социального использования или приобретение всех помещений в таком доме; расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом такого жилого помещения; расходы, связанные с капитальным ремонтом наемного дома; иные расходы,

предусмотренные порядком установления, изменения, ежегодной индексации платы за наем жилых помещений, установленным Правительством РФ ; плату за коммунальные услуги;

7) отсутствует право на обмен жилого помещения;

8) расторжение договора по инициативе нанимателя с согласия проживающих лиц с уведомлением за три месяца до расторжения;

9) в случае утраты жилого помещения договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования расторгается без предоставления иного жилого помещения.

Учитывая значительное сходство отношений, а также необходимость защиты интересов нанимателя по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования даже в большей степени, чем по договору найма, не вполне понятно, по какой причине законодатель не распространил на новый договор действие абз. 4 п. 2 ст. 687 ГК РФ, устанавливающего, что по требованию наймодателя о расторжении договора по решению суда "нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года".

Правовое регулирование отношений по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования далеко от совершенства (например, не урегулированы такие вопросы, как: последствия расторжения договора в случае признания жилого помещения непригодным для проживания; возможность участия физического лица - собственника наемного дома - выступать в качестве наймодателя и др.). Однако наиболее проблематичным является вопрос о наемных домах. Не вполне оправданным

в ситуации уменьшения строительства и нехватки жилья является отнесение возможности проживания по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования только в наемном доме. Возможно, следует расширить сферу применения данного договора, предусмотрев передачу жилых помещений, находящихся не только в наемных домах. Данная мера может быть временной. Можно также продумать систему договорных отношений в рамках государственно-частного партнерства по вопросам аренды жилья у частных лиц для последующей передачи его по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Интересно, что, объемно используя иностранный опыт, в жилищных отношениях мы стараемся изобрести новый, оригинальный путь, хотя мировая практика наработала уже значительный инструментарий по решению жилищной проблемы. Иностранный опыт государственной и негосударственной (некоммерческих организаций, фондов и др.) помощи социально незащищенным гражданам или "социально значимым" в создании жилищных условий чрезвычайно многообразен. В частности, известны такие формы государственной поддержки, как частичная или полная оплата за проживание в жилом помещении по договору найма, поддержка компаний, вкладывающих собственные средства в строительство для сдачи внаем по фиксированным тарифам, выплата социальных жилищных пособий определенным категориям граждан и др. В первом случае договор найма заключается между нанимателем (физическим лицом, имеющим льготы или являющимся участником программы) и собственником жилого помещения в частном жилищном фонде при гарантии государства, с соответствующим возложением обязанностей на государство. Так, в случае неполного или несвоевременного внесения платы за наем наймодатель не вправе расторгнуть договор найма жилого помещения по причине отсутствия вины нанимателя (данная позиция была сформулирована Федеральным судом Германии).

Заинтересованность частного сектора в передаче жилых помещений в пользование по фиксированным тарифам во многих странах "подогревается" государством предоставлением налоговых льгот, государственных субсидий, установлением специальных цен на земельные участки под строительство жилья, государственными займами под низкий процент; кросс-субсидированием (заключением договора застройщика с местными органами власти об определенной доле построенных жилых помещений под некоммерческое арендное жилье. Часть затрат застройщик покрывает за счет продажи коммерческого жилья, часть - снижением налогового бремени и др.).

Считаем, что договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования вполне приемлем как один из способов решения жилищной проблемы в Российской Федерации при условии дальнейшего совершенствования законодательства, разработки комплекса мероприятий, направленных на развитие заинтересованности частных инвесторов и собственников жилых помещений в предоставлении их по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.