

Хайретдинова Лилия Тимуровна,
Студентка, НИУ «Белгу»,
Белгород, Российская Федерация

Научный руководитель:
Земляченко Ярослав Владимирович, Доцент
Каф. гражданского права и процесса,
НИУ «Белгу»

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ВО ВНЕОЧЕРЕДНОМ ПОРЯДКЕ

Аннотация: данная статья посвящена рассмотрению актуальных проблем предоставления жилых помещений по договорам социального найма во внеочередном порядке, а также найдены пути их решения. Дается понятие «договор социального найма». Проведен анализ норм закона на выявление данного понятия.

Abstract: This article is devoted to the consideration of current problems of providing residential premises under social tenancy agreements on an extraordinary basis, and also ways to solve them have been found. The concept of “social tenancy agreement” is given. An analysis of the legal norms was carried out to identify this concept.

Ключевые слова: проблема, договор, социальный найм, жилое помещение, внеочередной порядок.

Keywords: problem, contract, social hiring, residential premises, extraordinary order.

Одним из основных социальных прав, которые направлены на защиту интересов граждан является право на жилье, а именно, в части первой статьи 40 Конституции Российской Федерации законодатель указал следующее: «Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища» [1], поскольку потребность в жилье выступает одной из ключевых потребностей каждого человека. Осуществление обеспечения его доступности выступает базовым направлением государственной политики в области жилищно-коммунального хозяйства.

Иногда возникают определенные обстоятельства, когда граждане остаются без жилья. В таком случае государством и действующим Жилищным кодексом Российской Федерации (гл. 6 и 7) предоставляется возможность получения жилья по договору социального найма. Исходя из положений части первой статьи 60 ЖК РФ: «По договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных настоящим Кодексом» [2].

Проанализировав нормы закона, можно прийти к выводу о том, что законодательно понятие данного договора не закреплено, в связи с чем выступает необходимым обратиться к мнениям авторов по данному вопросу. Так, по мнению А.О. Иншаковой и А.Я. Рыженкова: «Договор социального найма жилого помещения- это соглашение, в силу которого собственник или уполномоченный им орган (наймодатель) передает нанимателю жилое помещение в пользование, в пределах социальной нормы площади жилья, на срок,



установленный действующим законодательством, а наниматель обязуется использовать его для проживания, своевременно вносить плату за пользование им и оплачивать коммунальные услуги» [3].

Для того, чтобы наиболее полно раскрыть рассматриваемую нами тему, является необходимым понимать как основания, так и порядок, в соответствии с которыми предоставляются жилые помещения по данному договору. Граждане, для получения жилища, должны быть, во-первых, признаны малоимущими по решению органа местного самоуправления. Признание зависит от определенного перечня обстоятельств, к которым относится доход, а также стоимость того имущества, которое момент признания находится в собственности всех членов семьи. Во-вторых, гражданин должен быть признан нуждающимся в жилом помещении. В-третьих, проживать в том населенном пункте, в котором данное жилье предоставляется [4].

Стоит отметить, что жилье по договору социального найма предоставляется не всем. Так, например, иностранные граждане или лица без гражданства не могут претендовать на его получение, однако, в нормах закона существует отсылка на положения международных договоров. Внеочередной же порядок предусматривает предоставление жилых помещений двум типам граждан:

1. У которых жилье было признано непригодным, а также не подлежащим какому-либо виду ремонтных работ;
2. Члены жилого помещения которых не могут проживаться совместно в связи с хроническим заболеваниями [5].

Рассматриваемый нами договор заключается в письменной форме, а его предметом выступает непосредственно само жилое помещение, либо его часть, например, часть дома или квартиры [2].

Несмотря на то, что в Российской Федерации государство активно способствует предоставлению жилья данным образом вышеуказанным категориям граждан, нами были выявлен ряд проблем. Рассмотрим каждую из них подробно.

Первоочередным затруднением выступает отсутствие наиболее четкого определения тех форм хронических заболеваний, с которыми граждане не могут проживать совместно на территории одной жилплощади, что, в свою очередь, может привести к разногласиям, возникшим между гражданами и органами власти, поскольку невразумительно выступает ли то или иное заболевание в качестве основания для предоставления жилья. Для решения данной ситуации необходимо законодательно закрепить перечень хронических болезней для того, чтобы избежать появления субъективного оценивания и разногласий.

Не менее важной проблемой является отсутствие определенных критериев, в соответствии с которыми производится оценка состояния помещений, признанных непригодными или же не подлежащими ремонту, что несомненно затрудняет процесс оценивая и вытекает в увеличение количества времени и денежных средств, требующихся на проведение экспертизы состояния жилого помещения. Решением выступает осуществление разработки вышеуказанных нами критериев, что приведет к ускорению процедуры признания жилья непригодным для проживания.

Третьей проблемой выступает ограниченность жилого фонда. Это означает, что жилые помещения, предоставляемые во внеочередном порядке ограничены в своем количестве. Данная проблема вытекает из следующей, а именно недостаток финансирования. В теории ее решение состоит в увеличении непосредственно финансирования программ по предоставлению жилья, однако на практике, на мой взгляд, это является ключевой проблемой, поскольку осуществить это непросто, потому что возникает новая проблема, заключающаяся в существовании такого фактора как коррупция, которая проявляется как во взяточничестве при получении жилых помещений по договору социального найма, так и искусственным



затягивании сроков по которым это жилье предоставляется. На данном этапе развития общества искоренить коррупцию полностью не представляется возможным, но снижать ее уровень крайне необходимо.

Таким образом, предоставление жилья по договору социального найма выступает, безусловно, положительным признаком развития не только жилищного законодательства, но и права в целом, поскольку это дает возможность получить жилье на льготных условиях гражданам, действительно нуждающимся в нем. Однако, существуют значительные пробелы, которые необходимо искоренить, потому что это оказывает негативное влияние на вышеуказанное развитие.

Список литературы:

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020)
2. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 06.04.2024)
3. Жилищное право: учебник и практикум для вузов / А. О. Иншакова [и др.]; под редакцией А. О. Иншаковой, А. Я. Рыженкова. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2024. – 424 с. – (Высшее образование).
4. Жилищное право: учебник и практикум для среднего профессионального образования / С. В. Николукин. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2024. – 274 с. – (Профессиональное образование).
5. Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для вузов / И. Л. Корнеева. – 4-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2024. – 412 с. – (Высшее образование).

