

## ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

А.А. Аносова, студент

С.В. Старцева, старший преподаватель

Самарский государственный экономический университет  
(Россия, г. Самара)

DOI:10.24412/2500-1000-2024-11-3-18-21

*Аннотация.* В статье рассматриваются условия, которые имеют значение при заключении договора социального найма жилого помещения. Особая роль уделяется не только юридической конструкции договора, но аспектам, на основании которых возникает право владения и пользования специализированными жилыми помещениями. В статье анализируется судебная практика, которая касается жилищных споров, возникающих также из этих договорных отношений.

*Ключевые слова:* договор социального найма (поднайма) жилого помещения, предмет договора, норма предоставления, наниматель и члены его семьи, регистрационные формальности, ведение общего хозяйства, временные жильцы.

Договор социального найма жилого помещения представляет собой соглашение между наймодателем (в лице органа государственной или муниципальной власти) и нанимателем (физическим лицом). Этот договор по правовой природе относится к договору аренды, однако обладает рядом особенностей, которые отражают его социальную функцию и правовую специфику. Основное отличие социального найма жилья в том, что эти помещения принадлежат государству или муниципалитету. Доступ к ним получают только официально признанные малоимущими и нуждающимися граждане, согласно закону. Такой договор некоммерческий, направлен на обеспечение жильем тех, кто не может решить этот вопрос самостоятельно. Помещение передается для проживания, а не для коммерческой аренды, и договор заключается на неопределенный срок. Изъятие жилья возможно только при нарушении условий, установленных законом. Очевидно, давая правовую характеристику этим договорным отношениям, следует руководствоваться положениями ст. 60 ЖК РФ [1].

Как правило, предметная сторона договора касается только тех помещений, которые являются изолированными (жилой дом или квартира, их части). Например, предметом сделки никогда не будет являться имущество в доме многоквартирного типа (ст. 62 ЖК РФ) [1]. Изолированные же жилые помещения должны отвечать определенным требованиям,

а именно находится в жилой зоне, соответствовать градостроительным и санитарным (техническим) требованиям [2]. Для признания гражданина нуждающимся в жилом помещении следует опираться на критерий имущественной обеспеченности, что подразумевает норму предоставления площади на одного человека либо на членов семьи. В Самаре учетная норма для коммунальных квартир – 13 м<sup>2</sup> на человека. Для семьи из 2-х и более человек норма – 14 м<sup>2</sup> на каждого. Эти показатели помогают оценить, достаточно ли у людей жилплощади. Так, например, если семья имеет меньше указанной площади, ее могут признать нуждающейся в дополнительной жиле [3].

Следует отметить, что в каждом муниципальном образовании своя учетная норма предоставления. Васин В.В. изучал вопросы реализации этих договорных отношений. Автор считает, что процесс получения таких жилых помещений затягивается на длительный срок после постановки на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении. Очевидно, помещения из государственного и муниципального фонда предоставляются в порядке очереди. Он выделил еще одну причину этого затруднения, а именно резкое сокращение темпов возведения жилых зданий, которые специально используются непосредственно для тех, кто пребывает в статусе нуждающегося гражданина [4]. Конечно, жилищным законодательством устанавливаются правила

получения жилых помещений в внеочередном порядке. Как правило, это относится к освобожденным комнатам в коммунальной квартире, которые делятся между остальными жильцами, признанными нуждающимися в улучшении жилищных условий (п. 1 ст. 59 ЖК РФ). Определенные категории граждан могут получить квартиры или дома вне очереди, если они жили в аварийных помещениях или имеют хронические заболевания (тяжелобольные люди) [2].

За каждой стороной договорных отношений закрепляются определенные права и обязанности. Законодательное выражение они получили в ст. 65 и ст. 67 ЖК РФ. Правовые же аспекты применения помещений, которые являются жилыми, согласно договора социального найма сопровождаются рядом нормативных коллизий, которые касаются статуса нанимателя, его семьи и иных лиц, имеющих право на совместное проживание. Пункт 1 статьи 69 ЖК РФ закрепляет следующее: право на жилье есть не только у нанимателя, но и у членов его семьи: супруга, детей и законных представителей, если они живут с ним. И такое право могут иметь также и другие близкие родственники или же иждивенцы, являющиеся нетрудоспособными, если они фактически проживают вместе с нанимателем и ведут общее хозяйство.

Такой термин как «общее хозяйство» как юридическая категория не конкретизировано в жилищном законодательстве. Порядок его толкования определяется Постановлением Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14. Поддержка общего хозяйства может подразумевать не только ведение совместного быта, но и разделение финансовых и иных обязательств. В судебной практике статус члена семьи нанимателя может быть подтвержден для иных лиц по судебному решению, если факты общего ведения хозяйства и длительного проживания будут признаны достаточными для предоставления аналогичных жилищных прав.

Таким образом, правоприменительная практика учитывает обстоятельства каждого случая, а также степень вовлеченности лиц в общее хозяйство, что определяет их право на проживание. В рамках п. 25 наличие общего бюджета, который тратится на общие нужды нанимателя и перечисленных выше лиц, в

частности на покупку продуктов питания и другого имущества совместного пользования, представляет собой ведение общего хозяйства [5]. На мой взгляд, это определение является многозначительным. Более гибкое толкование могло бы иметь следующее содержание «наличие единого бюджета с нанимателем по месту фактического проживания в помещении, предоставляемом по договору социального найма». Такое толкование помогло бы избежать трудностей, которые возникают при решении вопроса о праве пользования спорным жильем. Например, некоторые воспринимают ведение общего хозяйства просто как «быт» и считают, что если они имеют отдельный бюджет по месту своего жительства, то могут претендовать на спорное помещение, когда временно проживали в нем [6].

В контексте же реализации правомочий нанимателя на включение иных лиц в состав семьи, а также их проживание в жилом помещении следует строго учитывать установленные регистрационные, и кроме того, – договорные формальности. Для вселения новых членов семьи нанимателя требуется письменное согласие непосредственно всех уже зарегистрированных членов семьи. По ЖК РФ (ст. 69 и ч. 1 ст. 70), каждый новый член семьи должен быть указан, соответственно, в договоре социального найма – упомянутое, конечно, подтверждает его право на проживание. Подобное же документальное оформление защищает интересы всех участников процесса, так как соблюдение указанных норм гарантирует законное и безусловное вселение новых членов состава семьи [1]. Суды при разрешении таких споров учитывают формальные аспекты, выражающиеся в волеизъявлении лица (нанимателя) на вселение соответствующего лица в качестве члена состава семьи. Отсутствие доказательств, подтверждающих такое намерение нанимателя, является причиной отказа в признании за другим лицом права пользования спорным помещением. Чтобы привести пример, обратимся к судебной практике. Суд признал, что ФИО1 не имеет права пользования спорным жильем, так как не был зарегистрирован в качестве члена семьи нанимателя по договору найма специализированного жилого помещения. ФИО1 не предоставил в суд доказательства, подтверждающие волеизъявление нанимателя

на это. Суд также отметил, что временное проживание не порождает права пользования спорной квартирой. Даже в том случае, если истец (ФИО 1) нес расходы по содержанию квартиры, а также оплачивал коммунальные услуги. Суд отнес эти расходы к «фактически потребляемым услугам» [7]. Если бы ФИО 1 соблюдал правила регистрации по месту жительства (в спорной квартире), то он смог бы выиграть это дело.

Следует обратиться к другому решению суда, в котором было признано право пользования спорным жильем. Суд установил, что ФИО 1 была зарегистрирована в спорной квартире. Квартира предоставлялась родителям ее супруга ФИО 2, который умер. Она проживала в ней длительный период времени, факт проживания был подтвержден регистрационными формальностями. ФИО 1 вносила квартальную плату в установленные сроки и оплачивала коммунальные услуги, другого помещения для проживания она не имела. Суд удовлетворил ее иски, а также обязал МКУ «Службу по обеспечению реализации жилищной политики» подписать договор соцнайма с ней [8].

В поднаем нанимателем с согласия членов его семьи, которые, собственно, живут совместно с ним, и также наймодателя специализированное жилое помещение было сдано. Поднаниматель может пользоваться всем помещением или его частью какой-то определенный срок. Проблема реализации таких договорных отношений возникает из-за того, что поднаем является договором вторичного пользования, когда субъекты не обладают «самостоятельными правами». Ответственность за жилое помещение в рамках договора найма возлагается на нанимателя. Любое действие, ведущее к разрушению объекта (помещения, имущества), а также к нарушению прав и интересов других жильцов, может послужить основанием для расторжения договора поднайма. В случае сдачи комнаты в коммунальной квартире в поднаем требуется документальное согласие всех нанимателей и собственников, включая членов их семей (об этом свидетельствует статья 77 ЖК РФ) [1]. Несоблюдение этого условия делает поднаем недействительным. Судебная же практика указывает на частые споры, связанные с незаконным поднаймом. Примером может слу-

жить случай, в котором гражданка N подала иск к гражданину M, сдавшему комнату в коммунальной квартире в пользование гражданину X без получения письменного согласия гражданки N, являющейся собственником данной комнаты. Несмотря на фактическое отсутствие проживания собственника в квартире, суд удовлетворил иск, опираясь на нормы жилищного и гражданского законодательства, включая часть 2 статьи 77 ЖК РФ, обязывающие собственника или нанимателя получать согласие остальных жильцов при сдаче комнат в поднаем [9].

Право временно располагаться в специализированном помещении, которое является жилым, имеют также 3-и лица, коих именуют «временными жильцами». При этом надо сказать, что такое проживание имеет связь непосредственно с безвозмездностью. Наниматель, и кроме того, – представители его семьи дают на это свое согласие, уведомив об этом орган местного самоуправления. Срок проживания временных жильцов ограничен шестью месяцами подряд, без освобождения от оплаты коммунальных услуг в течение данного периода (ст. 80 ЖК РФ) [1]. Обычно временные жильцы не имеют постоянного места пребывания, и по окончании срока их пребывания они обязаны освободить занимаемое жилье. При отказе от исполнения данного обязательства к ним применимы меры принудительного выселения на основании судебного решения, без предоставления альтернативного жилого помещения. Указанные правовые отношения имеют сходство с договором поднайма, однако в данном случае характер проживания временный и безвозмездный. Правовое регулирование таких отношений осложняется, в первую очередь, проблемой признания права пользования спорным жильем со стороны лиц, проживающих вместе с нанимателем, который является основным. Анализ жилищных споров показывает следующее проживание в социальном жилье подтверждается договором найма, где указаны все члены семьи нанимателя. Так, например, если в договоре прописаны супруг и дети, они могут жить в квартире на законных основаниях. Если кого-то из членов семьи в договоре нет, он может получить право проживания только через регистрацию по месту жительства (непосредственно в муниципальной квартире). Без до-

кумента, то есть договора или же регистрации, сложно доказать, что наниматель разрешил данному человеку жить с ним как члену семьи. Иногда же суды расценивают расходы непосредственно на коммунальные услуги, и кроме того, – по содержанию жилого помещения как «фактически потребляемые услуги», а не ведение общего хозяйства. В свою очередь это свидетельствует о законодательной неточности, а именно требуется форму-

лирование, которое полностью отражало бы понятие «общего бюджета», на какие нужды он тратится. Что касается права нанимателя на сдачу жилого помещения в поднаем или на вселение временных жильцов, то оно не всегда может быть реализовано, так как зависит не только от намерения самого нанимателя, но и от наймодателя и других жильцов, проживающих в помещении, признанным специализированным и являющимся жилым.

#### Библиографический список

1. ЖК РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // [Электронный ресурс] – СПС «КонсультантПлюс».
2. Бетрова Н.Б., Джикаева Ф.З., Лолаева А.С. Гражданско-правовая конструкция договора социального найма жилого помещения // Научные междисциплинарные исследования. – 2021. – №3.
3. Постановление Самарской Гордумы от 27.10.2005 № 171 «Об установлении нормы предоставления площади жилого помещения...» // [Электронный ресурс] – СПС «КонсультантПлюс».
4. Васин В.В. Договоры найма жилых помещений в системе жилищного и гражданского права // Экономика. Налоги. Право. – 2011. – №3.
5. ПП ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике...» // [Электронный ресурс] – СПС «КонсультантПлюс».
6. Бандо М.В. Основания жилищных прав членов семьи нанимателей жилых помещений... // Вестник Моск. ун-та МВД России. – 2009. – №4.
7. Решение Вельского районного суда (Архангельская обл.) от 17.07.2020 № 2-441/2020 // [Электронный ресурс] – СудАкт «Судебные и нормативные акты РФ» (дата обращения: 02.11.2024).
8. Решение Тракторозаводского райсуда Волгограда от 21.02.2024 № 2-458/2024 // [Электронный ресурс] – СудАкт «Судебные и нормативные акты РФ» (дата обращения: 02.11.2024).
9. Решение Балашихинского горсуда (Московская обл.) от 14.02.2024 № 2-1197/2024 // [Электронный ресурс] – СудАкт «Судебные и нормативные акты РФ» (дата обращения: 02.11.2024).

## PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF THE SOCIAL TENANCY AGREEMENT

**A.A. Anosova**, *Student*

**S.V. Startseva**, *Senior Lecture*

**Saamara State University of Economics**  
(Russia, Samara)

**Abstract.** *The article examines the key conditions for concluding a social tenancy agreement for housing. Special attention is given to the legal structure of the agreement and the grounds for the right to use specialized housing. Judicial practice on housing disputes arising from these relations is also analyzed.*

**Keywords:** *social rental agreement (sublease) for residential premises: subject, provision rate, tenant and family members, registration, shared household management, temporary residents.*