УДК/UDC 347.453

Понятие и элементы договора найма

Чуриков Никита Андреевич
студент юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: nachurikov@mail.ru

Кудрявцева Лариса Владимировна (научный руководитель)
кандидат юридических наук, доцент кафедры международного частного и предпринимательского права
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: larisa-k75@mail.ru
SPIN-код: 1829-7886
AuthorID: 574423

Аннотация

Цель данной работы состоит в рассмотрении и раскрытии понятия и элементов договора социального найма, актуального и действенного инструмента упорядочивания правоотношений в области использования средств из фондов социального использования.

Ключевые слова: социальный наём, жилищный фонд, помещение, учёт.

Conclusion and Execution of a Credit Contract in Business Activity

Churikov Nikita Andreyevich
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: nachurikov@mail.ru

Kudryavtseva Larisa Vladimirovna (research advisor)

Candidate of Law, assistant professor of the International Private and Business Law Department
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: larisa-k75@mail.ru
SPIN Code: 1829-7886
AuthorID: 574423

Abstract

This work aims at examining and describing the notion and the elements of the social hiring agreement which is a timely and effective instrument of regulating legal relationship in the field of application of funds from social housing stocks.

Key words: social hiring, housing stock, premises, accounting.

В реалиях увеличения доли частной собственности весьма целесообразным и актуальным остаётся вопрос изучения и совершенствования механизма урегулирования правоотношений в области использования государственного и муниципального жилых фондов. Прогрессивным звеном данного механизма выступает договор социального найма жилого помещения.

Для более детального и всестороннего рассмотрения понятия «договор социального найма» необходимо определиться с лексическим значением составляющих словосочетания «договор социального найма» — договор, социальный и наём. Так, в некоторых случаях правоприменителю для квалификации конкретных отношений приходится обращаться к общетеоретическим исследованиям [1]. В данном случае проведём анализ гражданского и жилищного законодательства по рассматриваемому вопросу. Вначале обратимся к словарю С. И. Ожегова: слово «договор» подразумевает под собой соглашение, обычно письменное, о взаимных обязательствах; «социальный» определяется как «общественный, относящийся к жизни людей и их отношениям в обществе». Наём же происходит от глагола «нанять», то есть взять на работу или во временное

пользование за плату [2]. Таким образом, договор социального найма — это соглашение, которое уже исходя из своей понятийной структуры должно функционально удовлетворять потребности определённых общественных групп.

Рассматривая дефиницию данного договора, проследим взаимосвязь и соответствие самостоятельно выведенного определения потребностям определённых категорий общества.

Законодательно закреплённое определение понятийного конструкта договора социального найма жилого помещения содержится в Жилищном кодексе Российской Федерации. Так, по договору социального найма жилого помещения одна сторона — собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующий 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 ЖК РФ [3]. Кроме того, следует отметить, что согласно положениям Гражданского кодекса Российской Федерации (ст. 672) и ЖК РФ (ст. 19) по договору социального найма жилые помещения предоставляются исключительно в жилищном фонде социального использования [4].

Ко всему этому необходимо добавить, что договор социального найма жилого помещения представляет собой одну из вариаций договора найма жилого помещения [5]. Однако необходимо пояснить, что существует и иная точка зрения относительно принадлежности данного договора к категории договоров найма жилого помещения. Так, С. В. Ткаченко полагает, что договор социального найма жилого помещения является не разновидностью договора найма жилого помещения, а самостоятельным договором, нуждающимся в отдельном правовом регулировании [6].

Заключается договор социального найма в соответствии с положениями ЖК РФ (ч. 1 ст. 63) в письменной форме и подвержен строгой регламентации. Так, Постановлением Правительства Российской Феде-

рации от 21 мая 2005 г. № 315 утверждён Типовой договор социального найма жилых помещений, где определены предмет, права и обязанности сторон, а также порядок изменения, расторжения и прекращения договора социального найма жилых помещений [7].

Из вышеизложенного можно сделать вывод, что договор социального найма — это соглашение, заключённое в письменной форме и подверженное строгой регламентации, о найме жилого помещения в государственном и жилищном фонде социального использования, в котором сторонами выступают собственники жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (действующий от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления), выступающие в качестве наймодателей, и граждане, выступающие в роли нанимателей.

Представляется разумным выделить характерные элементы договора социального найма.

Во-первых, объект договора социального найма находится в жилищном фонде социального использования (государственном или муниципальном, то есть публичных форм собственности).

Во-вторых, жилые помещения по договору социального найма предоставляются малоимущим и иным категориям граждан, определённым законом. И здесь прослеживается аналогия с нашим самостоятельно выведенным определением, где договор социального найма выступает в качестве механизма удовлетворения потребностей определенных общественных категорий. Фактически в рамках перехода к рыночной экономике отмечается негласное правило, согласно которому нужда граждан в жилье должна удовлетворяться за собственный счёт, а не за счёт фондов социального использования. К государственным функциям же можно отнести поощрение жилищного строительства и создания условий для осуществления права граждан на жилище. В Конституции Российской Федерации закреплена основа бесплатного предоставления жилых помещений. Так, согласно ч. 3 ст. 40 Конституции РФ малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно

предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами [8]. Из чего следует, что бесплатное предоставление жилья государство гарантирует исключительно малоимущим гражданам и иным лицам, обязательно указанным в законе.

В-третьих, согласно ст. 60 ЖК РФ договор социального найма заключается без установления срока его действия, что позволяет, к примеру, отличать такой договор от договоров найма служебных жилых помещений. Насчёт данной особенности в юридической литературе можно проследить вполне аргументированную коллизию мнений. Так, Е. С. Гетман утверждает, что срок не является существенным условием договора, поскольку жилые помещения предоставляются гражданам в бессрочное пользование; В. Н. Литовкин же делает акцент на том, что договор без срока его действия бессрочному не тождественен [6].

Таким образом, договор социального найма, исходя из своей понятийной конструкции и сущности составляющих его элементов, должен удовлетворять потребности определённых общественных категорий путём урегулирования правоотношений в области использования средств из фондов социального использования.

Список литературы

1. Кудрявцева Л. В. Сущность гражданско-правового договора как института правового регулирования трудовых отношений, осложненных иностранным элементом // Пробелы в российском законодательстве. 2011. № 3. С. 96.

2. Ожегов С. И. Толковый словарь русского языка: 100000 слов, терминов и выражений / 27-е издание. М.: АСТ, Мир и Образование, Харвест, 2014. С. 56.

3. Федеральный закон «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ст. 14.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 5. Ст. 410.

5. Камышанский В. П. Гражданское право: в 2 частях. Часть 2. М.: Юнити-Дана, 2011. С. 167.

6. Ткаченко С. В., Кудряшов А. В., Ткаченко В. В. Договоры социального и коммерческого найма жилого помещения: Учебное пособие. Самара, 2008. С. 48.

7. Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения: Постановление Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 г. № 315 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 22. Ст. 2126.

8. Конституция Российской Федерации. Принята 12 декабря 1993 г. (с изм. от 21.07.2014) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2014. № 31. Ст. 4398.