

Ивачева София Сергеевна

Магистрант юридического факультета Забайкальского

Государственного университета г. Чита

sofyaivacheva@icloud.com

СОЦИАЛЬНЫЙ НАЕМ ЖИЛЬЯ: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

Статья посвящена рассмотрению вопросов, связанных с определением понятия социального найма жилых помещений, выявлению проблем в данной области и предложению по их разрешению. В России на сегодняшний день число нуждающихся в жилище граждан имеет тенденцию к росту. Несмотря на то, что в государстве реализуется социальная политика, ежегодно выделяются бюджетные средства на финансовую поддержку нуждающихся – приобрести жилье остается неразрешимой задачей для многих и многих жителей России.

В статье проведен анализ законодательства и выявлены причины, способствующие трудностям в реализации программ по предоставлению жилья по договору социального найма.

The article is devoted to the consideration of issues related to the definition of the concept of social rental of residential premises, identification of problems in this area and a proposal for their resolution. In Russia today, the number of citizens in need of housing tends to increase. Despite the fact that social policy is being implemented in the state, budget funds are allocated annually for financial support of those in need – to purchase housing remains an unsolvable task for many, many residents of Russia.

The article analyzes the legislation and identifies the reasons contributing to difficulties in implementing housing programs under a social rental agreement.

Ключевые слова: нуждающиеся, найм, договор социально найма, проблемы реализации социальной политики, маневренный фонд жилья, финансирование, коммерческая аренда, наниматели, жилье, коррупция.

Key words: those in need, hiring, social employment contract, problems of social policy implementation, maneuverable housing stock, financing, commercial rent, employers, housing, corruption.

Конституция [1] нашей страны провозглашает Россию государством социальным, а, значит и социальная политика в стране должна быть направлена на создание всяческих благоприятных условий для жизни граждан. Одним из показательных аспектов социальной политики в государстве выступает институт социального найма жилых помещений. Рассмотрим понятие «социальный наём жилья» детально.

Итак, вопросы социального найма жилья регулируются положениями федерального законодательства (ГК РФ [2] и ЖК РФ [3]). Проанализировав данные положения, мы можем умозаключить, что социальный наём это метод при котором государство или органы местного самоуправления передают гражданам в пользование помещение для проживания на условиях договора. Понятно, что помещения предаются для использования только той категории населения, чьи финансовые возможности не позволяют самостоятельно обеспечить себя крышей над головой.

Безусловно, рассматриваемый нами правовой институт не появился вчера, он прошел долгий путь своего становления и развития, но, несмотря на это в нашем государстве сегодня возникает ряд проблем и коллизий в процессе реализации граждан своего законного права на получение жилища в рамках договора соцнайма. Рассмотрим основные трудности, с которыми сталкивается население при обращении за получением жилья по договору социального найма, и предложим пути их разрешения.

И, как всегда, на первый план выходят проблемы связанные с недостаточным экономическим обеспечением программ по социальному найму – иными словами для реализации данной программы выделяется денежное финансирование, которого не хватает для строительства домов для предоставления нуждающимся гражданам, которого не хватает и на качественное поддержание состояния существующего маневренного фонда

жилья. На наш взгляд, для ранения данной ситуации необходимо взаимодействие государства с частными партнерами (например, представителями крупных строительных и проектирующих фирм), которые были бы заинтересованы в увеличении числа квартир и домов для реализации процесса по социальному найму.

Кроме того, данное предложение помогло бы решить и еще одну проблему – нехватка жилых помещений для передачи гражданам по договорам соцнайма. Данная проблема тоже является особенно острой, поскольку в связи с отсутствием помещений для передачи гражданам под социальный найм образуются огромные очереди, которые тянутся годами и даже десятилетиями.

Следующим проблемным аспектом, вытекающим из сказанного выше, выступает состояние тех помещений, которые сегодня передаются нанимателям. Отсутствие стекол в окнах, неработающие системы отопления и водоотведения, некачественное энергообеспечение – всё это создает не только неблагоприятные условия для качества жизни, но и является потенциальной угрозой для проживающих (пожар, прорыв канализации, холод в помещениях).

Безусловно, наниматели самостоятельно должны поддерживать свои жилищные условия, но как это делать, если органы власти передают по договору соцнайма уже полуразрушенные дома? Это еще раз подчеркивает необходимость расширения финансирования данного направления социальной политики государства.

Говоря о процедуре социального найма также необходимо отметить и несовершенство действующего отечественного законодательства. Правовых аспектов связанных с наймом жилых помещений маневренного фонда государства настолько много и они являются отсылочными друг к другу, что простым обывателям трудно разобраться во всех юридических тонкостях данного мероприятия. Это делает процесс заключения договора очень длительным и непрозрачным. Пользуясь этим, зачастую происходят факты коррупционного характера, а также это приводит к злоупотреблению

должностными полномочиями в среде государственных служащих. Представляется, что решение этой проблемы лежит в необходимости отдельного кодифицированного нормативного акта, который раскрывал бы открыто детально и четко все вопросы, которые возникают в процессе реализации рассматриваемого института.

Еще одним проблемным моментом выступает отсутствие грамотного и четкого контроля за использованием нанимателями полученного по договору социального найма жилого помещения. Периодически выявляются ситуации кого лица, после заключения договора с государством или местной администрацией, сдают полученное жилье в коммерческую аренду (посуточно либо на длительный срок). Это приводит к тому, что действительно нуждающиеся граждане вынуждены еще дольше ждать своей очереди на получение жилища. Поэтому мы считаем, что есть необходимость в разработке и принятии управленческих решений направленных на усиление контроля и регулярного мониторинга ситуации.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.: (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции Российской Федерации от 30 октября 2008 г. № 6-ФКЗ, от 30 декабря 2008 г. № 7-ФКЗ, от 5 февраля 2014 г. № 2-ФКЗ, от 21 июля 2014 г. № 11-ФКЗ, от 4 октября 2022 г. № 8-ФКЗ) // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2022. – № 31. – Ст. 4398.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации: федер. закон [от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994 г. – № 32. – Ст. 3301

3. Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон [от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005 г. – № 1. – Ст. 14

