



4. Закон Украины «Об исполнительном производстве» от 21.04.1999 № 606- XIV // Ведомости Верховной Рады Украины (ВВР). – 1999. – № 24. – ст. 207.

5. Закон Украины «О государственной исполнительной службе» от 24.03.1998 № 202/98-ВР// Ведомости Верховной Рады Украины (ВВР). – 1998. – № 36-37. – ст. 243.

6. Инструкция о проведении исполнительных действий, утвержденной Приказом Министерства юстиции Украины от 15.12.1999 № 74/5. Электронный режим доступа : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0865-99>.

7. Закон Украины «О выполнении решений и применении практики Европейского суда по правам человека» // Ведомости Верховной Рады Украины (ВВР). – 2006. – № 30. – ст. 260. Электронный режим доступа : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3477-15>.

8. Исполнительное производство в Украине. Светлана Ярославовна Фурса, Светлана Владимировна Щербак, Учебное пособие. – Киев : Атика, 2002.

9. Киевский национальный университет имени Т. Шевченко. Штефан М.И., Омельченко М.П., Штефан С.М. Исполнение судебных решений. Учебное пособие. – Киев : Одиссей, 2001.

10. Закон РФ «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 № 229-ФЗ. Электронный режим доступа : <http://www.zakonrf.info/zakon-ob-ispolnitelnom-proizvodstve/>.

11. Селезнев В.А., Пронякин А.Д. Исполнительное ПРОИЗВОДСТВО: Учебно-методический комплекс. – М. : Изд. центр ЕАОИ 2009. – 216 с.

12. Пиляева В.В. Исполнительное производство: научное пособие / Пиляева В.В. – 2-е изд. – М. : КНОРУС, 2006. – 224 с.

13. Чухвичев Д.В. Исполнительное производство. учеб. пособие для студентов вузов. – М. : Законы и право, 2008.

14. Исполнительный кодекс Республики Молдова № 443 от 24.12.2004 . Электронный режим доступа : <http://lex.justice.md/viewdoc.php?action=view&view=doc&id=286114&lang=2>.

15. Винниченко Н.А., Смирнов А.Ф. Комментарий к Федеральному закону от 2 октября 2007 года № 229 – ФЗ «Об исполнительном производстве». Электронный режим доступа : http://kommentarii.org/isp_proizvod/page6.html.

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ СОЦИАЛЬНЫМ ЖИЛЬЕМ ЧЛЕНАМИ СЕМЬИ НАНИМАТЕЛЯ СОГЛАСНО ДЕЙСТВУЮЩЕМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ УКРАИНЫ

Наталья МАРЦЕНКО,

аспирант второго года обучения кафедры гражданского права
Юридического института Прикарпатского национального университета
имени Василия Стефаника

Summary

The author investigates the legal status of family members of the employer in social housing and states it's own point of view in solving of this problem. Per formed of the most important aspects of the employment of social housing by analyzing the current legislation of Ukraine and a number of scientific papers. Proposed legislation of social housing to supplement contract for social assistance. Under this contract, the state provided social assistance to low-income citizens in the form of money and and this assistance would intended purpose – acquiring suitable for living housing. Characterized the right for housing by family members of the employer and provided reasons for equal in their rights and duties.

Key words: the right of social housing usage, family member tenant of social housing, social housing contract of employment.

Аннотация

Автором исследовано правовое положение членов семьи нанимателя социального жилья и приведен собственный взгляд на решение данной проблемы. Проанализированы важнейшие аспекты договора найма социально жилья путем анализа действующего законодательства Украины и ряда научных работ. Предлагается дополнить законодательство социального обеспечения жильем договором о предоставлении социальной помощи. По этому договору государством предоставлялась бы социальная помощь малообеспеченным гражданам в денежном виде, и эта помощь должна иметь целевое назначение – приобретение пригодного для проживания жилья. Охарактеризовано осуществление права пользования жильем членами семьи нанимателя, и аргументировано равенство их в правах и обязанностях.

Ключевые слова: осуществление права пользования социальным жильем, член семьи нанимателя социального жилья, договор найма социального жилья.

Постановка проблемы. Обеспечение человека жильем является не только естественной необходимостью, но и показателем социальной защиты своих граждан со стороны государства. Однако не всегда лицо самостоятельно может приобрести в частную собственность жилье. Именно для пользования жильем невладелцами существует договор социального найма, основной целью которого является предоставление жилья в пользование. Социальное жилье должно обеспечить надлежащий уровень проживания малообеспеченных граждан и способствовать реализации основных принципов Конституции Украины относительно права на жилье для каждого гражданина.

Состояние исследования. Вопросы исследования договора найма жилья занимались многие ученые, которые исследовали его правовую природу и место в системе граждан-

ско-правовых договоров. В частности, много работ посвятили данной проблеме А.С. Аврамова, В.В. Васильев, Н.К. Галянтич, И.О. Клименко, С.А. Мичурин, В.Ф. Чигирь и другие. Исследованием права на жилье членами семьи занимались Ю.Г. Басина, А.А. Єрошенко, Т.С. Журавлев, Т.А. Семина. В научной литературе также работы посвящены защите прав членов семьи на жилье, порядок их выселения и другие актуальные вопросы. Но однозначного ответа относительно осуществления пользования членами семьи жильем по договору социального найма жилья до сих пор нет.

Актуальность темы связана с важностью вопроса обеспечения социальным жильем своих граждан государством. Социальная политика государства в отношении предоставления жилья малообеспеченным гражданам имеет большое практическое значение, поскольку это касается судьбы челове-



ка – как высшей социальной ценности в праве. Мы считаем, что проведенное нами правовое исследование будет иметь не только теоретическое, но и практическое значение и будет полезным для данного вида отношений по поводу жилья.

Цель и задачи исследования. Считаем необходимым определить порядок и условия осуществления членами семьи права пользования социальным жильем, а также сосредоточить внимание на важнейших аспектах договора найма жилья, с помощью анализа научной литературы и действующего законодательства провести анализ существующей системы обеспечения социальным жильем и возможных механизмов ее улучшения.

Изложение основного материала. Правовой основой действующего законодательства по обеспечению социальным жильем является положение ст. 47 Конституции Украины, согласно которому гражданам, нуждающимся в социальной защите, жилище предоставляется государством и органами местного самоуправления бесплатно или за доступную для них плату в соответствии с законом [1]. Положение КУ нашли свое расширение в Законе Украины «О жилищном фонде социального назначения», в котором жилищный фонд социального назначения считается совокупностью социального жилья, предоставляемого гражданам Украины, которые в соответствии с законом нуждаются в социальной защите [2]. Однако данный закон, несмотря на огромную важность, имеет ряд недостатков.

Одной из проблем является вопрос осуществления членами семьи права пользования жильем социального назначения. Правовое положение члена семьи проблематично как с точки зрения самого понимания понятия «члена семьи», так и с точки зрения осуществления ими своих прав на жилье. Понятие членов семьи определяет Семейный кодекс Украины, который в ч. 2 ст. 3 определяет, что это лица, которые совместно проживают, связаны общим бытом, имеют взаимные права и обязанности [3]. Жилищный кодекс Украины, а именно ч. 2 ст. 64, относит к членам семьи жену нанимателя жилого помещения, их детей и родителей [4]. Членами семьи могут быть признаны

и другие лица, которые постоянно проживают с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство.

В науке дискуссионным является вопрос, кто может принадлежать к членам семьи нанимателя. Есть мнения ученых о достаточности перечня членов семьи жилищного законодательства, не нуждается в расширении или любых других дополнений или разъяснений. Другие ученые настаивают на размытом смысле норм жилищного законодательства в отношении членов семьи и необходимости их детализации. А некоторые вообще говорят о том, что только лица, проживающие вместе с нанимателем, приобретают равные права с нанимателем по пользованию жильем. Неоднозначность мнений в науке и отсутствие единого законодательного подхода к пониманию членов семьи является межотраслевой проблемой как науки, так и практики правоприменения.

Как отмечает Н.К. Галянтч, в жилищном праве существует особое понятие семьи, основанное на совместном проживании и ведении общего хозяйства, а в гражданском праве происходит разрыв супружеской и кровной связи членов семьи от фактических отношений, что связано с совместным проживанием и использованием жильем [5, с. 79]. Правильно и юридически грамотно понятие семьи строить на основах семейного права и не менять сути данного понятия в гражданском или жилищном праве.

В ч. 4 ст. 20 ЗУ «О жилищном фонде социального назначения» указано, что в договоре найма должны быть указаны лица, которые проживают вместе с нанимателем, и такие лица приобретают равные с нанимателем права и обязанности по пользованию социальным жильем. По этому поводу верным нам видится мнение Т.А. Семиной, которая отмечает, «что основанием возникновения у членов семьи нанимателя равных с нанимателем прав и обязанностей по договору социального найма является внесение указанных лиц как членов семьи нанимателя жилого помещения к договору социального найма, а не регистрация в жилом помещении» [6, с. 20].

На самом деле вопрос осуществления права пользования социальным жильем членами семьи нанимателя является сложным и из-за неоднознач-

ности понимания их правового положения. Так, В.Ф. Чигирь считает, что члены семьи выступают как единое целое – семья, а не как совокупность лиц [7, с. 14]. Однако такое мнение неоднозначно, и с ним трудно согласиться. Другого мнения придерживался Ю.Г. Басин, который отрицал возможность существования такого единого правового института, как семья, аргументируя это тем, что семья никогда не участвует в жилищных правоотношениях как особое единое образование, а во всех случаях участниками выступают члены семьи. Он отмечал, что квартира предоставляется не семье, а конкретным гражданам [8, с. 90]. Мнение Басина была поддержано А.Г. Алексеевой и В.В. Васильевым, но с уточнением, что во всех случаях участниками жилищных правоотношений социального найма жилья является его пользователи – наниматель и члены его семьи [9, с. 18; 10, с. 18]. Также А.Г. Алексеева отмечала, что нанимателя и членов его семьи, несмотря на равенство жилищных прав, нельзя рассматривать как сонанимателей, поскольку жилищное законодательство в качестве одного из случаев изменения договора социального найма называет замену нанимателя, которым может стать любой другой дееспособный член семьи нанимателя [9, с. 20].

С учетом действующего законодательства и научных подходов к пониманию правовой сущности «члена семьи» считаем, что к членам семьи по договору социального найма следует относить физических лиц независимо от родства, которые связаны общим бытом, имеют взаимные права и обязанности и внесены как члены семьи нанимателя жилого помещения в договоре социального найма жилья. Также хотим обратить внимание на положение ч. 3 ст. 64 ЖК Украины, где указывается, что лица, которые перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в занимаемом жилом помещении, имеют такие же права и обязанности, как и наниматель и члены его семьи. Таким образом, законодатель к членам семьи относит и лиц, не являющихся таковыми, но при определенных обстоятельствах на них распространяется правовой режим членов семьи.

Согласно положению статьи 20 Закона Украины «О жилищном фонде



социального назначения» договором социального найма жилья является договор, по которому собственник жилья (наймодатель) передает или обязуется передать другой стороне (нанимателю) жилье для проживания на определенный срок [2]. Исходя из гражданско-правовой природы и цели данного договора – предоставление жилья в пользование – мы поддерживаем мнения ученых, которые относят договор найма жилья к институту гражданского права. Следует отметить, что на законодательном уровне разработан типовой договор социального найма жилья. Наличие данного договора не мешает конкретизировать отдельные его положения, касающиеся прав, обязанностей и ответственности сторон, однако они не должны ограничивать в правах нанимателя и членов его семьи. Согласно ч. 4 ст. 61 ЖК, те условия договора найма жилого помещения, которые ограничивают права нанимателя и членов его семьи, по сравнению с условиями, предусмотренными в ЖК, типовом договоре или ином законодательном акте, являются недействительными.

Т.Г. Федосеева договор социального найма жилья определяет как соглашение, по которому собственник или уполномоченный им орган предоставляет в установленном порядке гражданину, нуждающемуся в социальной защите и улучшении жилищных условий, жилье, пригодное для постоянного проживания в пределах установленной нормы жилой площади жилья на определенный законодательством срок [11, с. 12]. Также В.П. Грибанов отличал от договора найма договор аренды жилых помещений, поскольку, по его мнению, по договору найма жилое помещение передается в пользование гражданину для проживания, а по договору аренды жилое помещение нанимает государственная, кооперативная или общественная организация для поселения в нем своих работников, учащихся [12, с. 40].

Проанализировав Закон Украины «О жилищном фонде социального назначения» и научную литературу по данному вопросу, основными характеристиками договора найма социального жилья мы считаем следующие: данный договор является консенсуальным; двусторонним; обязательная письменная форма договора найма жи-

ल्या; нанимателем может быть только физическое лицо; предпосылкой возникновения отношений по социальному найму жилья является юридический состав, элементами которого является признание гражданина нуждающимся в улучшении жилищных условий и соответствующая запись в реестре учета на получение жилья социального назначения, решение местного совета о предоставлении гражданину конкретного жилого помещения, выдача ордера на вселение, заключение договора социального найма жилья; специальные требования к предмету договора – жилища (ст. 21 выше згаданого Закона); специальное правовое регулирование отношений социального найма; прекращением данного вида договора является только его расторжения по причинам, предусмотренным ст. 20, 27 Закона Украины «О жилищном фонде социального назначения» и другие.

Считаем, что было бы неплохо ввести в сферу социального обеспечения жильем договор о предоставлении социальной помощи, которая должна иметь целевое использование – приобретение пригодного для постоянного проживания жилья. Данный договор обеспечил бы не только выполнение ряда социальных программ государства, но и позволил бы каждому гражданину, который в установленном порядке будет признан нуждающимся социального жилья, на рыночных условиях приобрести такое жилье, которого желает же лицо. Тем более, это действительно подтверждало бы действие одного из ключевых принципов жилищного права – свободного выбора места жительства.

Субъектами договора найма жилья является наниматель и члены его семьи. Итак, члены семьи являются стороной договора и тем самым приравниваются к нанимателю. Однако говорить о равенстве в реализации их прав мы не можем, поскольку здесь существуют определенные юридические ограничения. Осуществление членами семьи своего права на пользование социальным жильем всегда проходит через съемщика, который является так называемым их юридическим представителем, через которого по закону они могут приобретать, изменять или прекращать гражданские права и обязанности. Это возможно, когда нани-

матель и члены семьи имеют взаимное согласие, которая для совершения отдельных действий должна быть представлена в письменной форме. Итак, наниматель действует не только в собственных интересах, но и в интересах членов семьи, проживающих с ним. Он не пользуется никакими дополнительными правами перед членами семьи.

Следует отметить, что для осуществления права пользования социальным жильем наравне с нанимателем, член семьи должен иметь соответствующую правоспособность, которая является общей юридическим требованием для всех гражданских жилищных правоотношений.

Важно также и тот момент, что наниматель и члены его семьи путем заключения договоренности между собой могут установить порядок пользования общим жильем и тем самым несколько нивелировать так называемый принцип равенства в правах. Такое соглашение может предоставлять преимущество в правах нанимателю, который будет решать все важнейшие вопросы наемного социального жилья. Конечно, силу она будет иметь в случае письменного согласия всех право и дееспособных членов семьи.

Независимо от прав нанимателя на определенную квартиру все члены семьи имеют право проживать в ней и свободно осуществлять право пользования этим жильем. В случае выбытия нанимателя члены семьи не могут быть выселены из квартиры и по общему согласию могут требовать от наймодателя заключения договора найма с кем-либо из совершеннолетних дееспособных членов семьи.

Действующее законодательство Украины исходит из признания равенства прав и обязанностей всех членов семьи и закрепления возможности использования членом семьи нанимателя права на изменение договора. Таким правом может быть наделен и несовершеннолетний член семьи, интересы которого в данном случае будет представлять орган опеки и попечительства. Спор будет решаться в судебном порядке. В целом в настоящее время нет такого правового механизма, который бы обеспечивал сто процентное обеспечение реализации права на жилье малолетними и несовершеннолетними лицами. Защита прав детей в



жилищных отношениях способствовал бы решению многих вопросов, в том числе и вопросов осуществления права собственности на жилье, когда совладельцем является малолетний или несовершеннолетний.

Член семьи нанимателя обязан использовать социальное жилье по назначению, соблюдать правила пожарной и газовой безопасности, хранить жилье и надлежащем техническом и санитарном состоянии и другие. Так, например, ч. 1 ст. 116 ЖК предусматривает, что в случае, если члены семьи нанимателя или другие лица, которые проживают вместе с ним, систематически разрушают или портят жилое помещение, используют его не по назначению, делают невозможным для других проживание с ним в одной квартире или одном доме, в таких случаях выселение виновных проводится по требованию наймодателя без предоставления другого жилого помещения.

Ряд правовых норм, содержащих гарантии равенства прав нанимателя социального жилья и членов его семьи, касаются сохранения жилого помещения за временно отсутствующими лицами, изменения условий договора жилищного найма, отдельных вопросов обмена и разделения жилых помещений.

Определенной правовой гарантией права на жилье есть и норма жилищного законодательства относительно изменения владельца жилья. Так, не является основанием для выселения членов семьи собственника жилого дома сам факт перехода права собственности на это имущество к другому лицу, поскольку никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения или ограничен в праве пользования им иначе, как на основаниях и в порядке, предусмотренных законом.

Члены семьи нанимателя обязаны содействовать сохранению жилья, не уничтожать имущество, которое находится в общем пользовании, участвовать в обеспечении порядка. Каждый член семьи должен чувствовать свою ответственность за сохранение в надлежащем состоянии социального жилья. Как отмечается в ЖК, все члены семьи, проживающие совместно с нанимателем, приобретают права и обязанности на жилую площадь и несут солидарную ответственность по договору найма.

Выводы. Как общий вывод из выше изложенного, считаем, что осуществление права пользования социальным жильем членами семьи нанимателя происходит на равных началах с нанимателем. Наниматель и члены его семьи могут договориться между собой по вопросу пределов осуществления права пользования социальным жильем, но соглашение не может противоречить основным нормам действующего жилищного законодательства. Во всех внешних отношениях по социальному жилью членов семьи представлять главный наниматель, который является таковым в соответствии с договором социального найма жилья. Считаем, что на бытовом уровне члены семьи имеют абсолютно такие же права и обязанности, как и наниматель, однако при решении ряда юридических вопросов окончательное решение будет принимать наниматель, как правило, и он должен иметь мандат от членов семьи на такое решение.

Список использованной литературы:

1. Конституция Украины от 28 июня 1996 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/254 % D0 % BA/96- % D0 % B2 % D1 % 80](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1).
2. Закон Украины «О жилищном фонде социального назначения» от 12 января 2006 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3334-15>.
3. Семейный кодекс Украины от 10 января 2002 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2947-14>.
4. Жилищный кодекс Украинской ССР от 30 июня 1983 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>.
5. Галянич Н.К. Жилищное право Украины: Учеб. пособие. – К. : Юринком Интер, 2008. – 582 с.
6. Семина Т.А. Договор социального найма жилого помещения: история, современные проблемы правового регулирования : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. «Гражданское право; семейное право; гражданский процесс; международное частное право» / Т.А. Семина; Рос. акад. гос. служб при Президенте РФ.

7. Чигир В.Ф. Советское жилищное право / Чигир В. Ф. – Минск : Вышэйш. шк., 1986. – 228 с.

8. Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права / Басин Ю.Г.; Отв. Ред. : Ваксберг М.А. – Альма-Ата, 1963. – 244 с.

9. Алексеева О.Г. Жилищное правоотношение социального найма : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. «Гражданское право; семейное право; гражданский процесс; международное частное право» / О.Г. Алексеева; Ур. гос. юрид. акад. – Екатеринбург, 2006. – 30 с.

10. Васильев В.В. Гражданско-правовое регулирование отношений, возникающих из договора социального найма жилого помещения : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. «Гражданское право; семейное право; гражданский процесс; международное частное право» / В.В. Васильев; Моск. акад. экон. и права. – М., 2004. – 26 с.

11. Федосеева Т.Г. Право граждан на жилье в фонде социального назначения : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. «Гражданское право и гражданский процесс, семейное право, международное частное право» / Т.Г. Федосеева. – Х., 2003. – 19 с.

12. Грибанов В.П. Основы советского жилищного законодательства. – М. : Знание, 1976. – 123 с.