

сения проектов нормативно-правовых актов в уполномоченный орган государственной исполнительной власти, а также их рассмотрения и принятия это административная процедура, установленная соответствующими административно-процессуальными нормами.

Рассмотренные процессуальные компоненты административного процесса (административно-процессуальная деятельность, административно-процессуальные отношения и административные процедуры) находятся в диалектической связи друг с другом, которая выражается, с одной стороны, в их единстве (т.е. они не могут существовать друг без друга), а, с другой стороны, в их автономности по отношению друг к другу, в их способности играть в административном процессе относительно-самостоятельную роль, быть его содержанием и формой.

С учетом изложенного можно предложить следующее определение административного процесса: это государственно-властная, динамичная, регулируемая нормами административно-процессуального права, деятельность органов государственной исполнительной власти, а также деятельность иных властных субъектов по рассмотрению административных дел, включая принятие нормативно-правовых актов, которая осуществляется в целях обеспечения соблюдения законных прав и свобод участников административного процесса и защиты публичных интересов личности, общества и государства, о которых говорит закон, и которая направлена на издание законных, обоснованных, справедливых и своевременных правовых актов, а также его административно-процессуальные отношения и процедуры их возникновения, функционирования и прекращения.

Представляется, что данное определение административного процесса не может быть окончательным и бесспорным. Однако несомненно одно, что оно внесет определенный вклад в активизацию научных исследований об административном процессе и будет способствовать повышению эффективности административно-процессуального механизма его регулирования.

Селиванова Е.С.,

доцент кафедры гражданского права юридического факультета
Южного федерального университета, к.ю.н., доцент

НОВЕЛЛЫ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ДОГОВОРЕ НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Федеральным законом от 21.07.2014 г. №255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»¹ в систему договоров найма жилого помещения введен в новый вид договора – договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Структура и

¹ СЗ РФ. 2014. № 30 (Часть I). Ст. 4256.

редакция норм главы 35 ГК РФ «Наем жилого помещения» позволяют сделать вывод, что законодатель различает договоры найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования и договоры найма жилого помещения, заключенные в иных видах жилищного фонда Российской Федерации. В государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения могут предоставляться по договору социального найма жилого помещения и по договору найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования. (п. 1 ст. 672 ГК РФ). В то же время в структуру жилищного фонда социального использования входит и частный жилищный фонд. (П./п. 1. п. 3 ст. 19 ЖК РФ). Следовательно, по договору найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования жилые помещения могут предоставляться и в частном жилищном фонде (п./п. 2 п.1 ст. 91.2 ЖК РФ). Наряду с договорами найма жилого помещения в фонде социального использования законодатель в главе 35 ГК РФ выделяет и договор найма жилого помещения. Последний в научной литературе получил название договор коммерческого найма жилого помещения. Такое название объясняется тем, что выполняя, как и договор найма в жилищном фонде социального использования функцию потребительского использования жилья, договор коммерческого найма для собственников жилых помещений создает возможность удовлетворения их коммерческого интереса. Однако некорректно отождествлять договор найма жилого помещения, закрепленный в главе 35 ГК РФ, только с договором коммерческого найма жилого помещения¹. Следует обратить внимание на то, что в нашей стране представление о договоре найма жилого помещения в частном жилищном фонде как о коммерческом найме имеет исторические корни. Несмотря на то, что и в ГК РФ 1964 г., и в ЖК РСФСР 1983 г. использовалась единая правовая форма – договора найма жилого помещения как в государственном и общественном жилищном фонде, так и в индивидуальном жилищном фонде, нельзя не заметить наличие некоего коммерческого начала в отношениях, где наймодателем выступал гражданин. Такая же традиция была воспринята и законом РФ от 24.12.1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики»², а затем и ГК РФ.

Введение нового вида договора найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования должно способствовать, в том числе, и разрушению стереотипа, что только государство способно решать проблему обеспечения жильем малоимущих групп населения. Изменения в системе обеспечения жильем малоимущих групп населения, внесенные ФЗ от 21.07.2014 г. № 255-ФЗ в действующее российское законодательство, способствуют формированию института социального жилья. Под социальным жильем нами понимается некоммерческое жилье, которое предоставляется гражданам, неспособным самостоятельно удовлетворить свою потребность в

¹ Селиванова Е.С. Договор некоммерческого найма жилого помещения как альтернатива договору социального найма жилого помещения в решении жилищной проблемы граждан России // Семейное и жилищное право. № 6, 2011. С. 40.

² Российская газета. 1993, 23 января.

жилье, социальными домовладельцами, строительство, реконструкция, распределение и содержание которого регулируется и контролируется уполномоченными органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления и финансируется в соответствии с действующим законодательством РФ¹.

В современных социально-экономических условиях большая часть населения нашей страны относится к гражданам с невысоким уровнем дохода, который не позволяет им за счет собственных средств или за счет кредита или займа приобрести жилье. В то же время договор социального найма жилого помещения ориентирован в основном на малоимущих граждан, которые должны обеспечиваться жильем за счет муниципального жилищного фонда, который практически не восполняется из-за отсутствия средств не только у муниципалитетов, но и субъектов РФ на строительство социального жилья.

Внедрение нового вида договора найма жилого помещения сопровождается введением новых объектов – наемных домов, к строительству и содержанию которых должны привлекаться коммерческие организации, собственниками помещений в которых могут выступать организации. В условиях рыночной экономики именно на условиях публично-частного партнерства возможно эффективное решение жилищной проблемы малообеспеченных групп населения.

Легальное определение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования дано в п. 1 ст. 91.1. ЖК РФ. Данный договор является консенсуальным, возмездным, срочным. Он может быть заключен на срок от одного года до десяти лет. (п. 1 ст. 91.6 ЖК РФ). В отличие от договора социального найма жилого помещения, который является бессрочным. (п. 2 ст. 60 ЖК РФ). Такой признак как срочность договора присущ договору найма жилого помещения, закрепленному в главе 35 ГК РФ.

Существенными условиями договора найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования являются условие о предмете, а также согласно п. 2 ст. 91.1. ЖК РФ в договоре найма жилого помещения жилищного фонда социального использования должны быть указаны срок действия этого договора, размер платы за наем жилого помещения, порядок его изменения и условия заключения договора найма жилого помещения на новый срок по истечении срока действия ранее заключенного договора.

Правительством РФ должен быть утвержден Типовой договор найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования.

Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования, подлежит государственной регистрации.

Нанимателем по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования могут выступать граждане, признанные по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях, и

¹ Селivanова Е.С. О необходимости разработки Концепции социального жилья в Российской Федерации // Жилищное право. 2011. № 10. С. 31.

граждане, признанные таковыми в соответствии с другими федеральными законами, указом Президента РФ, законом субъекта РФ или актом представительного органа местного самоуправления. Помимо нуждаемости одним из оснований постановки на учет является уровень дохода гражданина. Он должен быть таким, чтобы гражданин не имел оснований для признания его малоимущим, но в тоже время не позволял гражданину самостоятельно приобрести жилье в собственность за счет собственных средств, кредита или займа. (ст. 91.3 ЖК РФ). Анализ положений ЖК РФ, например, п. 3 ст. 56 ЖК РФ, позволяет сделать вывод о том, что с малоимущими нуждающимися в жилом помещении гражданами, стоящими на учете для предоставления жилого помещения по договору социального найма жилого помещения, может быть заключен договор найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования.

Предметом договора найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования может выступать жилое помещение в наемном доме социального использования или наемный дом социального использования.

Размер общей площади жилого помещения предоставляемого по договору найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования в расчете на одного человека устанавливается органом местного самоуправления и не может быть менее нормы предоставления, за исключением случая, когда наниматель согласен на предоставление жилого помещения меньшей площади. В то же время размер общей площади жилого помещения не может быть менее учетной нормы (п. 3 ст. 91.15 ЖК РФ).

Наряду с нанимателем в жилом помещении, предоставленном по договору найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования, жилое помещение предоставляется и членам его семьи, круг которых аналогичен кругу членов семьи нанимателя по договору социального найма жилого помещения. Также аналогичен и их правовой статус (ст. 91.7 ЖК РФ)

Система прав и обязанностей сторон по договору найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования практически совпадает с закрепленной в ЖК РФ в отношении сторон договора социального найма жилого помещения, за исключением права на предоставление жилого помещения в поднаем, в безвозмездное пользование и запрета на обмен жилыми помещениями (ст. 91.7 ЖК РФ).

Расторжение договора найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования всегда влечет выселение нанимателя и членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения. Последствия расторжения, а также порядок расторжения договора найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования имеют близкие черты с договором найма жилого помещения, закрепленным в главе 35 ГК РФ.

Для обеспечения стабильности пользования жилым помещением, предоставленным по договору найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования, нанимателю предоставлено преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения жилищного фонда соци-

ального использования на новый срок (ст. 91.9 ЖК РФ)

Таким образом, можно констатировать, что договор найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования представляет собой договор переходного типа от договора социального найма жилого помещения, основные черты которого сформировались еще в советский период к договору некоммерческого найма жилого помещения в государственном жилищном фонде, муниципальном жилищном фонде и частном жилищном фонде. Представляется, что именно коммерческое и некоммерческое использование жилого помещения – это тот критерий, который позволяет раскрыть специфику обязательства, возникающего в сфере пользования жилым помещением. На наш взгляд, для формирования новой идеологии в сфере обеспечения жильем определенных категорий граждан, следовало бы согласиться с предложением разработчиков законопроекта о жилищном фонде некоммерческого использования¹ о внедрении в систему жилищного фонда РФ жилищного фонда некоммерческого использования, а в систему договоров найма жилого помещения – договора некоммерческого найма жилого помещения. Последний должен стать одним из правовых инструментов института социального жилья в соответствии с предлагаемой нами Концепцией социального жилья в Российской Федерации².

Серишева В.С.,

аспирант кафедры гражданского права и процесса
Юридического института Белгородского государственного
национального исследовательского университета

ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ КОРПОРАТИВНОГО ДОГОВОРА

В период реформирования гражданского законодательства большинство существующих в отечественном праве институтов требуют критического анализа. Одним из таких институтов является корпоративный договор.

Изучая в юридической литературе идеи и взгляды на корпоративный договор, можно прийти к выводу, что институт данного договора остался до сих пор непонятым ни среди научного сообщества, ни среди практиков. Сложившуюся ситуацию можно назвать соответствующей историческому развитию института корпоративных соглашений в развитых правовых системах. Проблемы, которые возникают при применении корпоративного договора, характерны для любой правовой новеллы, внедренной в экономико-правовую действительность без глубокой подготовки и проработки. С аналогичными трудностями столкнулся институт акционерных соглашений в праве США в первые десятилетия после начала применения его норм в американских корпорациях в конце XIX – начале XX вв.³

¹ Проект ФЗ № 162577-5 от 13 февраля 2009 г. «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

² Селиванова Е.С. «О необходимости разработки Концепции социального жилья в Российской Федерации» // Жилищное право. 2011. № 10. С. 23.

³ Степанов В.В. Акционерные соглашения: зарубежный опыт и потенциальные проблемы российского правоприменения. Ч. 1 // Труды молодых исследователей по сравнительному праву. 2010. № 1. С. 16-17.