**Негосударственное образовательное учреждение Новосибирский институт экономики, психологии и права**

**Кафедра гражданско-правовых наук**

**Прекращение договора социального найма жилого помещения**

**Дипломная работа**

**Петренко Яны Сергеевны**

**Научный Руководитель:**

**Рубцова Н.В.**

Работа допущена Работа защищена на оценку

к защите \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

зав. кафедрой "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2000 г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Н.В. Земцова председатель АК, доктор

филосовских наук, профессор

"\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2000 г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.К. Черненко

**г. Новосибирск**

**2000 г**

**2**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

Введение 3

1. Основания, порядок и последствия прекращения жилищных

правоотношений социального найма жилого помещения 5

1. Расторжение договора социального найма жилого помещения в судебном порядке 26
   1. Выселение граждан с предоставлением другого

благоустроенного жилого помещения 28

* 1. Выселение граждан с предоставлением другого жилого

помещения 49

* 1. Выселение граждан без предоставления другого жилого

помещения 67

1. Выселение граждан из жилых помещений в административном

порядке 80

Заключение 91

Список использованных источников и литературы 94

**3**

**ВВЕДЕНИЕ**

Конституция Российской Федерации (ст. 40) провозгласила в числе основных прав и свобод человека и гражданина право на жилище.

Право на жилище - одно из важных социально-экономических прав граждан России, поскольку оно затрагивает основы жизни людей.

Но, предоставляя нанимателям право пользования жилым помещением, государство возлагает на них и ряд обязанностей по соблюдению жилищных законов, заключенных договоров жилищного найма, правил пользования и сохранения жилых помещений и т.д.

Поэтому в жилищном праве установлена ответственность нанимателей за нарушение своих обязательств по договору найма жилого помещения в виде привлечения к судебной ответственности, когда при наличии оснований, предусмотренных законом, суд может вынести решение о расторжении договора жилищного найма и выселении виновного с прекращением всех субьективных прав и обязанностей сторон по договору.

Однако расторжение договора жилищного найма - это весьма острая и значительная по своим последствиям мера, которая предусмотрена жилищным законодательством и применяется на практике лишь в случаях злостного нарушения нанимателем своих обязательств по договору или тогда, когда этого требуют какие-либо серьёзные общественные интересы.

Поэтому государство также обеспечивает и защиту прав и интересов нанимателей и членов их семей при необоснованности требований истца либо угрозе ухудшения жилищных условий преселяемых лиц.

В целях повышения устойчивости и повышения гарантии жилищных прав граждан в статье 10 ЖК РСФСР закреплен принцип, согласно которому никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения или ограничен в праве пользования жилым помещением иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренном законом. Именно эти основания и порядок прекращения права на жилое помещение и будут рассмотрены в данной работе в качестве средства обеспечения конституционного права граждан на жилище.

В дипломной работе проанализирована литература по вопросу прекращения жилищных правоотношений и расторжения договора социального найма жилого помещения за достаточно продолжительный период времени - более 30 лет, что отразилось в виде использования различных точек зрения по определенным вопросам, их сопоставлении,

**4**

анализе. Также изучена практика судебных органов (Верховного Суда, районных судов города Новосибирска).

Данная тема имеет важное практическое значение, так как решение суда, вынесенное по делу о расторжении договора жилищного найма, обеспечивает не только надлежащее пользование жилым помещением, его сохранность, но и оказывает непосредственное воздействие на благополучие людей, как нанимателя данного жилого помещения, так и жильцов всего дома, не говоря уже о сложностях, которые возникают при самом рассмотрении дел данной категории, требующих особого внимания к изучению всех обстоятельств дела.

Проблемы, освещенные в данной работе, анализировались многими ведущими учеными: П.И. Седугным, Ю.К. Толстым, Ю.С. Васильевым, Ю.М. Коньковым, И.Б. Мартковичем и другими.

В дипломной работе использованы также различные научные труды: монографии, авторефераты диссертаций, учебная литература.

Работа состоит из трех глав и посвящена, большей частью, рассмотрению существующих оснований прекращения договора социального найма жилого помещения, процедуре расторжения этого договора в судебном и административном порядке, а также

возникающими в связи с этим трудностям, что может свидетельствовать о том, что хотя расторжение договра социального найма и является чаще всего одной из форм ответственности конкретного нанимателя, вместе с тем оно играет роль правового средства укрепления договорной дисциплины в жилищном праве.

**5**

**ОСНОВАНИЯ, ПОРЯДОК И ПОСЛЕДСТВИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

В соответствии с пунктом первым статьи 672 ГК РФ в государственном и муниципальном жилищных фондах социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения.

Договор социального найма жилого помещения - это соглашение, по которому наймодатель обязуется предоставить во владение и пользование или только в пользование нанимателю и членам его семьи пригодное для постоянного проживания жилое помещение в жилищном фонде социального использования, как правило, в виде отдельной квартиры, в пределах нормы жилой площади либо сохранить за нанимателем право проживания по договору найма в жилом помещении независимо от его площади, а наниматель обязуется использовать это помещение по назначению, своевременно производить оплату помещения и коммунальных услуг.

Такое определение можно дать, обобщая основные черты и существенные условия договора социального найма жилого помещения, установленные законом.

В соответсвии с этим договорм жилые помещения находятся у граждан в бессрочном пользовании (а не на определенный срок). Поэтому одной из особенностей отношений пользования жилищем по договору социального найма является то, что они носят, по общему правилу, длящийся, стабильный характер.

Но не смотря на это, рано или поздно наступают обстоятельства, с которыми закон связывает их прекращение. "Прекращение жилищных правоотношений влекут обстоятельства, которые именуются юридическими фактами и в соответствии с общепринятой классификацией подразделяются на события и действия" [1], - отмечает Ю.К. Толстой. То есть совокупность юридических фактов, с наступлением которых закон связывает прекращение договора жилищного найма , образует основание прекращения этого договора. [2]

Какое содержание нужно вкладывать в понятие "прекращение договора жилищного найма?" Здесь нужно отметить, что к понятию прекращения договора жилищного найма не относятся случаи изменения содержания этого договора.

Частичное изменение этого договора иногда может быть связано с прекращением

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Толстой Ю.К. Жилищное право. М., 1996. С. 54

[2] См.: Комаров Б.К. Прекращение договора жилищного найма. М., 1963. С. 7

**6**

договора в результате изменения сторон в договоре. "Так, например, в случае раздела жилого помещения между членами семьи, если семья состоит из нескольких человек и из её состава отделяется один член семьи с открытием самостоятельного лицевого счета, то у оставшихся членов семьи договор лишь изменяется, а у вышедшего из состава семьи участие в прежнем договоре прекращается и возникает новый договор". [1]

Если юридические факты, вызывающие прекращение договора, связаны с определенным событием, то договор прекращается без его расторжения. "Так, если в данной местности произошло землетрясение, в результате чего рухнул дом, то хотя его обитатели и уцелели бы, действие жилищных правоотношений прекратилось, поскольку помещение, в которых люди жили, больше нет". [2] Таким образом, здесь имеет место гибель объекта договора, что влечет за собой прекращение договора найма жилого помещения.

Прекращение жилищных правоотношений имеет место и тогда, когда человек, который пользовался помещением, умирает.

В приведенных примерах прекращение жилищного правоотношения связано с наступлением юридического события, то есть обстоятельства, не зависящего от воли людей (стихийного явления или смерти).

Прекращение жилищных правоотношений может быть обусловлено истечением срока, если правоотношение носит срочный характер (например, при краткосрочном найме), непригодностью помещения для проживания и другими обстоятельствами.

В указанных случаях речь идет либо о событиях, либо о таких обстоятельствах, с которыми сам закон связывает прекращение жилищных правоотношений. Так, истечение срока договора поднайма влечет прекращение жилищных правоотношений в силу закона, независимо от того, как относится к этому поднаниматель.

Гораздо чаще прекращение жилищных правоотношений по найму жилого помещения обусловлено действиями либо его участников, либо третьих лиц, либо, наконец, актами соответствующих органов государственной власти или местного самоуправления, в том числе органов суда и прокуратуры, причем нередко имеет место их сочетание.

Действия участников жилищных правоотношений либо третьих лиц, которые влекут их прекращение и расторжение договора, могут быть как правомерными, так и неправомерными.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Комаров Б.К. Прекращение договора жилищного найма. М., 1963. С. 8.

[2] Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. Ч.2. М., 1997. С. 276-277.

**7**

Жилищное правоотношение может быть прекращено по взаимному соглашению его участников.

В случаях, предусмотренных законом, жилищное правоотношение может быть прекращено по требованию одного из участников (ч.1.ст.89 ЖК РСФСР, п.1.ст.687 ГК РФ).

Прекращение жилищного правоотношения влекут также неправомерные действия, например, когда собственник поджигает дом с целью получить страховое возмещение, а заодно и избавиться от неугодного нанимателя. Также это могут быть и действия третьих лиц, влекущие прекращение жилищных правоотношений. К примеру, гражданин был неосновательно привлечен к уголовной ответственности, а впоследствии реабилитирован. Во время его отсутствия в принадлежащий ему дом по распоряжению органов исполнительной власти поселили других лиц. По возвращении лицо требует освобождения дома от посторонних граждан. [1]

Чаще всего действий участников жилищных правоотношений и третьих лиц ещё недостаточно для их прекращения. Помимо этого необходимы акты соответствующих органов государственной власти или органов местного самоуправления. Так, для прекращения жилищного правоотношения и расторжения договора найма вследствие того, что гражданин систематически нарушает права и интересы соседей, создавая условия, невозможные для совместного проживания, необходимо решение суда о расторжении договора жилищного найма, вынесенное по иску заинтересованного лица.

Властные акты соответствующих органов как основания прекращения жилищных правоотношений могут сочетаться не только с действиями их участников или других лиц, но также и с иными юридическими фактами. Так, аварийное состояние дома, подтвержденное актом межведомственной комиссии, служит основанием для обращения в прокуратуру за дачей санкции на административное выселение проживающих в доме лиц.

Нередки случаи, когда для прекращения жилищного правоотношения необходимо наличие не одного, а нескольких властных актов. Например, по решению органа исполнительной власти субъекта РФ дом, в котором граждане проживают, подлежит сносу или переоборудованию в нежилой. Граждане отказываются освободить дом и переселиться в предоставляемые им другие благоустроенные жилые помещения. Для освобождения дома от проживающих в нем лиц необходимо предъявить иск, конкретно указав, какие жилые помещения предоставляются выселяемым.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] См.: Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Указ. соч. С. 277.

**8**

Таким образом, "если юридические факты, вызывающие прекращение договора, не связаны с нарушением нанимателем своих обязательств, то договор прекращается без его расторжения. В случае нарушения нанимателем своих обязательств, договор прекращается путём его досрочного расторжения. [1]

В научной и учебной литературе даются разные определения понятия расторжения договора найма жилого помещения. Б.К. Комаров отмечает, что под расторжением договора жилищного найма следует понимать полное прекращение сторонами всех прав и обязанностей по договору. Наймодатель освобождается от обязанности предоставления жилого помещения и прекращает взимать квартплату, а наниматель лишается права пользования жилым помещением, освобождается от обязанности внесения квартплаты и т.д.[2]

В.А. Золотарь, П.Н Дятлов. в учебнике "Советское жилищное право" дают такое определение: "расторжение договора найма жилого помещения рассматривается как прекращение того правового основания, из которого вытекает право нанимателя на пользование жилым помещением и другие его права, обусловленные договором". [3] Если исходить из данного определения, то получается, что здесь отождествляются понятия "расторжения договора найма жилого помещения" и "прекращения" этого договора, так как" правовым основанием, из которого вытекает право нанимателя на пользование жилым помещением и другие его права", о котором говорится в данном определении, как раз и является договор найма жилого помещения и названные авторы считают, таким образом, что расторжение договора найма жилого помещения - это прекращение этого договора.

"Прекращение жилищного правоотношения - это более широкое, то есть родовое понятие по отношению к расторжению договора найма". [4] Как уже было отмечено ранее, прекращение жилищных правоотношений влекут обстоятельства (юридические факты): события и действия.

Прекращение договора может быть в трех формах: во-первых, по согласованной воле сторон (соглашение о прекращении договора), во-вторых, по воле одной из сторон

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Комаров Б.К. Указ. соч. С.8

[2] Комаров Б.К. Указ. соч. С.8

[3] Золотарь В.А., Дятлов П.Н. Советское жилищное право. Киев, 1990. С.87

[4] Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Указ. соч. С. 276

**9**

и в-третьих, вследствие обстоятельств, которые вообще от воли сторон не зависят (смерть гражданина).

Расторжение договора, в отличие от прекращения, понятие более узкое, которое включает в себя прекращение жилищных правоотношений в результате действий их субъектов, а не событий и действий, как при прекращении договора, то есть не все основания прекращения договора влекут его расторжение.

Б.К. Комаров в своей работе "Прекращение договора жилищного найма" пишет так: "расторжение договора есть разновидность прекращения договора, но последнее может иметь место и без расторжения договора". [1]

Расторжение договора следует отличать и от признания его недействительным. Недействительный договор должен быть признан несуществующим с момента заключения, а при расторжении договора он прекращает свое действие лишь с момента расторжения. Так, договор становится недействительным в случае признания недействительным ордера, на основании которого он заключен (ст.ст. 48 и 100 ЖК). Недействителен и договор найма жилого помещения, заключенный без выдачи ордера (п. 3 постановления № 2 Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г "О практике применения судами жилищного законодательства" [2]). "Это различие имеет существенное практическое значение, например, при определении действительности выданного ордера (выдан ли он на свободное или занятое в момент его выдачи жилое помещение)". [3]

Расторжение договора найма жилого помещения следует отличать и от выселения. Последствием расторжения договора найма жилого помещения является утрата нанимателем и всеми членами его семьи одновременно права пользования жилым помещением, а при необходимости и выселение их из жилого помещения. Таким образом, прекращение жилищных правовых отношений может как сопровождаться, так и не сопровождаться выселением граждан. Ясно, например, что если прекращение жилищного правоотношения произошло вследствие смерти гражданина, то выселять некого. Выселение не происходит и тогда, когда жилое помещение приватизировано, так как в данном случае вместо договора социального найма жилого помещения возникает

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Комаров Б.К. Указ. соч. С. 10.

[2] Бюллетень Верховного Суда СССР, 1987, № 3.

[3] Жилищное законодательство: Комментарий - /Под ред. В.Ф. Яковлева, П.И. Седугина. М., 1991. С. 258.

**10**

правоотношение собственности, хотя жилищные правоотношения с другим субъектным

составом и иные по содержанию могут сохраниться. В частности, это имеет место тогда,

когда не все члены семьи, давшие согласие на приватизацию жилого помещения, сами

становятся её участниками, или тогда, когда в жилом помещении проживают другие лица. Однако во всех указанных случаях приватизация сама по себе не влечет выселения из жилого помещения проживающих в нем лиц. Если, скажем, на момент приватизации в жилом помещении проживает поднаниматель, то он сохраняет право пользования жилым помещением на прежних условиях на срок, который предусмотрен в договоре поднайма, хотя и перестает быть поднанимателем.

"Но, чаще всего прекращение жилищных правоотношений связано с выселением проживающих в жилом помещении лиц". [1]

Выселение, по каким бы основаниям и в каком бы порядке оно не производилось, во всех случаях относится к принудительным мерам государственно-правового воздействия. Выселение из занимаемого жилого помещения в доме государственного, муниципального или общественного жилищного фонда допускается лишь по основаниям, установленным законом (ч. 1 ст. 90 ЖК). Выселение производится либо по решению суда (судебное выселение) либо с санкции прокурора (административное выселение). В то же время выселение далеко не всегда можно квалифицировать как санкцию и тем более как меру правовой ответственности. Если дом, в котором проживает гражданин, подлежит сносу, но гражданин не освобождает его, считая, что предоставляемое ему другое помещение не является благоустроенным, возникший спор подлежит разрешению в судебном порядке. В случае удовлетворения иска о выселении гражданина нельзя говорить о применении к нему ни санкции, ни тем более меры ответственности. Нельзя говорить о применении к гражданину санкции и при выселении его в административном порядке из аварийного дома, хотя выселение и производится с санкции, то есть с разрешения прокурора. Меры ответственности не применяются к гражданину и тогда, когда он подлежит выселению в административном порядке из самоуправно занятого жилого помещения. В данном случае прав на помещение гражданина не лишают, поскольку в результате самоуправного занятия жилого помещения он никаких прав на него не приобрел. А вот если гражданин выселяется по решению суда за порчу или разрушение жилого помещения или за невозможностью совместного проживания, то к нему применяются меры гражданско-

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Указ. соч. С.276.

**11**

правовой ответственности.

Если состоялось решение суда о выселении гражданина или дана санкция прокурора на административное выселение, то "при освобождении помещения речь должна идти именно о выселении гражданина, хотя бы он и подчинялся решению суда или санкции прокурора и для освобождения помещения не пришлось прибегать к содействию судебного исполнителя и органов милиции". [1]

Таким образом, выселение гражданина в большинстве случаев является следствием расторжения договора жилищного найма, то есть следствием прекращения действия основания пользования жилым помещением. Однако не следует забывать, что договор найма может и не являться основанием пользования жилым помещением. Поэтому выселение граждан "может иметь место как вследствие расторжения договора жилищного найма, так и в других случаях, в том числе и тогда, когда гражданин проживает в жилом помещении без всяких на то оснований, например, при самоуправном занятии жилого помещения" [2]

Как отмечают М.И. Брагинский и В.В. Витрянский, "расторжение договора, с одной стороны, вносит некий дестабилизирующий фактор в отношения сторон, предоставляя возможность прекратить договор до получения ожидаемого результата, а с другой стороны, предоставляет способ избежать исполнения договора в случаях, когда его реализация не будет отвечать целям, стоящим перед сторонами". [3]

Стремясь обеспечить устойчивость пользования жилыми помещениями, государство тщательно регулирует отношения по расторжению договора жилищного найма и выселению граждан из жилых помещений, что имеет большое значение в обеспечении осуществления конституционного права граждан на жилище.

Анализ норм, регулирующих эти отношения, показывает, что законодатель на первое место ставит защиту жилищных интересов нанимателей и членов их семей. С одной стороны, он предоставляет им широкие права в расторжении договора, а с другой - оберегает их от необоснованных выселений из занимаемых квартир.

Действующее жилищное законодательство предусматривает возможность расторжения договора жилищного найма как по инициативе нанимателя, так и по требованию наймодателя.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Указ. соч. С.279

[2] Золотарь В.А., Дятлов П.Н. Указ. соч. С. 95.

[3] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. М., 1997.

**12**

Права нанимателя или членов его семьи при расторжении указанного договора по их инициативе ничем не ограничены. Наниматель жилого помещения вправе с согласия членов семьи в любое время расторгнуть договор найма (ст. 89 ЖК РСФСР). Причина расторжения договора значения не имеет. "Односторонний отказ гражданина от пользования жилым помещением не ставится в зависимость от каких-либо условий, не требует предварительного предупреждения, может быть совершен, как правило, в любой форме". [1] Единственная обязанность, которая возлагается при этом на выезжающего нанимателя, - это сдача помещения в надлежащем состоянии (ч. 2 ст. 142 ЖК РСФСР).

"Воля нанимателя и членов его семьи может быть выражена не только путем прямого волеизъявления в позитивной форме, но и форме конклюдентного действия, когда воля расторгнуть договор и прекратить жилищные отношения с наймодателем вытекает из совершенного действия, а не из прямого волеизъявления". [2] Например, выезд нанимателя и членов его семьи на постоянное место жительства в другое место, хотя бы они и не заявили о прекращении жилищного правоотношения. Согласно части 2 статьи 89 ЖК РСФСР договор найма считается расторгнутым со дня выезда. В отличие от порядка, предусмотренного данной статьей, статьей 687 ГК РФ предусмотрена обязанность нанимателя по договору коммерческого найма письменно (за три месяца) предупреждать об этом наймодателя. Таким образом, наниматель жилого помещения по договору социального найма обладает самостоятельностью при одностороннем расторжении данного договора и ограничен только получением согласия на это от членов его семьи, в том числе и временно отсутствующих по основаниям, предусмотренным ст. ст. 60 и 62 ЖК РСФСР, а также представителя несовершеннолетних членов семьи с санкции органов опеки и попечительства.

Выезд на постоянное место жительства надо отличать от временного отсутствия.

Выезд на постоянное место жительства определяется намерениями нанимателя. При этом не имеет значения, получил ли он в новом месте жительства другое помещение, прописан ли там, переехал ли в другой населенный пункт и тому подобное.

Другой вопрос - доказательства такого намерения. Ими могут быть перемена места работы, получение другого жилого помещения для постоянного места жительства, кроме случаев, когда закон предусматривает сохранение прежнего помещения, вселение в

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Марткович И.Б. Жилищные правоотношения. М., 1979. С. 59.

[2] Яковлев В.Ф., Седугин П.И. Указ. соч. С. 259.

**13**

качестве члена семьи к другому лицу и тому подобное. Пленум Верховного Суда СССР в

постановлении "О практике применения судами жилищного законодательства" от 3 апреля 1987 года № 2 (в ред. Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 30 ноября 1990 года № 14) [1] разъяснил (п.9), что при разрешении споров о расторжении договора найма ввиду выезда нанимателя и членов его семьи на постоянное жительство в другое место суд обязан истребовать доказательства, свидетельствующие о том, что наниматель поселился в другом населенном пункте или в другом жилом помещении данного населенного пункта. Такими доказательствами могут быть документы о выписке из жилого помещения, об увольнении с работы и устройстве на работу по месту нового жительства, обеспечении жильем по новому месту работы и др.

При этом все доказательства подлежат учету и оценке в совокупности с другими доказательствами.

При временном отсутствии нанимателя или членов его семьи, в отличие от выезда на постоянное жительство в другое место, гражданин не приобретает иного постоянного места жительства, у него существует намерение вернуться в прежнее жилое помещение, которое ограничено определенным законом сроком в 6 месяцев, если законом не предусмотрен более длительный срок (п. 8 постановления № 2 Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г) [1], а также временное отсутствие лица должно быть обусловлено обстоятельствами, установленными статьей 60 ЖК РСФСР. При этом наниматель или члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением только вследствие отсутствия сверх установленных сроков и только после принятия судом решения о признании лица утратившим право на жилую площадь. [2]

Что же касается расторжения договора найма жилого помещения при выезде нанимателя на постоянное жительство в другое место, то в соответствии с правилами статьи 88 ЖК РСФСР, если из жилого помещения выбывает не вся семья, то договор найма жилого помещения не расторгается, а может быть переоформлен на любого из оставшихся членов семьи. Выбывший член семьи утрачивает право на пользование жилым помещением со дня выбытия.

Таким образом в данном случае надо отличать расторжение договора найма жилого помещения от его прекращения (утраты) права пользования жилым помещением.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Бюллетень Верховного Суда СССР, 1987, № 3

[2] См.: Комментарий к ст. ст. 60 и 61 ЖК РСФСР под ред. Исакова В.Б. М., 1999. С. 234-235

**14**

Участниками договора найма являются не только два лица - наниматель и наймодатель, а на стороне нанимателя в договоре могут участвовать и другие лица - члены его семьи, причем на тех же правах, что и наниматель (ст. 53 ЖК РСФСР).

С выбытием нанимателя договор не прекращается, его сторонами остаются другие участники, один из которых замещает нанимателя (ст. 88 ЖК РСФСР). Договор найма жилого помещения прекращается, если он перестает действовать в отношении нанимателя и всех членов его семьи одновременно. Утрата же права пользования жилым помещением распространяется лишь на одно лицо - нанимателя или члена его семьи, а договор найма жилого помещения продолжает действовать в отношении всех остальных его участников.

"Договор найма жилого помещения прекращается по этим основаниям (ст. 89 ЖК РСФСР) только в том случае, когда на стороне нанимателя в договоре выступает лишь одно лицо - сам наниматель, утрачивающий право на жилое помещение, не имеющий членов семьи. Тогда утрата права на жилое помещение или выселение есть основание для прекращения договора найма путем его расторжения" [1]

Таким образом, договор найма действует лишь до тех пор, пока существует наниматель как сторона договора и осуществляется право пользования жилым помещением. С выездом на постоянное жительство, со смертью, признанием безвестно отсутствующим или умершим нанимателя договор жилищного найма и субъективные права нанимателя прекращаются.

Положение наймодателя, в отличие от нанимателя, является более стабильным. Перемена лиц на стороне наймодателя также может иметь место, но значительно реже. Согласно статье 675 ГК РФ, статье 9 Закона "Об основах федеральной жилищной политики" от 24.12.92 г с последующими изменениями [2] при переходе права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не происходит расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

Именно в таком порядке, рассмотренном выше, происходит расторжение договора социального найма жилого помещения по волеизъявлению нанимателя жилого помещения, и, как правило, такой порядок расторжения договора социального найма представляется менее сложным по сравнению

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Жилищное законодательство: Комментарий /под ред. В.Д. Яковлева и П.И. Седугина. М., 1991. С. 257.

[2] Ведомости РФ, 1993, № 3. Ст. 99; С3 РФ, 1996, № 3. Ст. 147; 1997, № 17. Ст. 1913; 1999, № 7. Ст. 876.

**15**

с порядком расторжения такого договора по требованию наймодателя. Это обусловлено, в частности, тем, что права наймодателя на расторжение договора жилищного найма и

выселение нанимателей ограничены целым рядом условий, указанных в законе (ч. 3 ст. 89, ст. 90 ЖК РСФСР). "Обеспечивая устойчивое, стабильное пользование гражданами предоставленными им жилыми помещениями, Жилищный кодекс регулирует отношения, связанные с расторжением договора найма жилого помещения, выселением из жилых помещений , исходя из всемерной защиты жилищных интересов граждан ".[1] В статье 10 ЖК РСФСР закреплен принцип, согласно которому никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренном законом. Поэтому расторжение договора найма жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда по инициативе наймодателя является исключительной мерой и допускается лишь по основаниям, установленным законом, и только в судебном порядке, кроме случаев выселения из домов, грозящих обвалом (ст. 90 ЖК РСФСР). При этом, поскольку последствием расторжения договора является выселение, данные основания могут быть определены только законодательством РФ (ст. 90 и 95 ЖК РСФСР).

Вообще, вопрос о классификации оснований прекращения договора жилищного найма является достаточно трудным. Особенно явно проявлялась эта трудность классифицировать основания прекращения договора найма до принятия Основ Жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик 1981 г., Жилищного кодекса РСФСР 24 июня 1983 года, когда авторы предлагали в своих учебниках, монографиях, диссертациях и так далее различные как основания классификаций, так и сами основания прекращения договора найма жилого помещения.

Так, например, Б.К. Комаров [2] предлагает строить основания прекращения договора жилищного найма по материально-правовому признаку, по юридическим фактам, с наступлением которых закон связывает прекращение договора жилищного найма, например, разрушение или порча жилого помещения, невозможность совместного проживания и так далее. Этой же точки зрения придерживается и М. Нечецкий в работе "Очерки советского жилищного права". [3] Также Комаров отмечает, что в материально-правовом аспекте при классификации оснований прекращения договора жилищного найма

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Седугин П.И. Жилищное право. М., 1998. С. 146.

[2] Комаров Б.К. Указ. соч. С. 8-9.

[3] Нечецкий М. Очерки советского жилищного права. Саратов, 1958.

**16**

нужно выделить группу оснований прекращения договора найма, возникающих лишь в

силу наступления определенных юридических фактов - без нарушения нанимателем своих прав и обязанностей, без виновного нарушения им договорной дисциплины или даже в силу договора. [1] Но самую обширную, наиболее часто встречающуюся группу оснований прекращения договора жилищного найма составляют случаи, связанные с нарушением нанимателем своих обязательств, влекущих за собой расторжение договора жилищного найма и выселение виновного.

"Лишь после выяснения материально-правовых оснований прекращения договора жилищного найма, - пишет Комаров, - должны быть показаны процессуальные и иные особенности прекращения договора в судебном и административном порядке ". [2] Наконец, необходимо показать последствия прекращения договора жилищного найма и отметить случаи прекращения договора без предоставления и с предоставлением нового жилого помещения.

Представляется, что с предложенными Комаровым основаниями можно согласиться, но с самими основаниями классификации прекращения договора жилищного найма, которые он предлагает, согласиться нельзя, так как некоторые из них уже не существуют в силу того, что устарели и не предусмотрены действующим законодательством, а некоторые противоречат основаниям прекращения договора найма, установленным Жилищным кодексом. Так, к основаниям прекращения договора найма жилого помещения, не связанным с виновным нарушением нанимателем своих обязанностей, Комаров относит следующие случаи: 1) изменение сторон договора; 2) утрата и изменение объекта договора; 3) отказ нанимателя от использования жилого помещения; 4) обмен жилых помещений; 5) окончание срока договора; 6) приобретение съёмщиком права частной собственности на жилой дом. [1]

Если анализировать некоторые из приведенных оснований, то так безапелляционно относить их к основаниям прекращения договора найма нельзя, так как существуют и определенные особенности этих оснований. Например, изменение сторон в договоре будет основанием прекращения этого договора лишь в том случае, если изменился наниматель жилого помещения, а не наймодатель, а также если новым нанимателем стало другое лицо, а не член семьи нанимателя, иначе произойдет только замена стороны в договоре, а сам договор своего действия в отношении членов семьи бывшего нанимателя жилого

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] См.: Комаров Б.К. Указ. соч. С. 10.

[2] Там же. С. 10.

**17**

помещения не прекращает.

Спорным является и случай с обменом жилых помещений. Если это обмен между двумя нанимателями, то вопросов не возникает: происходит прекращение двух договоров найма жилых помещений, что вместе с тем является основанием возникновения двух новых договоров найма. Но существует и случай родственного обмена (ст. 79 ЖК РСФСР), который нельзя отнести к этому основанию прекращения договора жилищного найма, так как для сторон, которые переезжают в другое жилое помещение, одни жилищные правоотношения действительно прекращаются и возникают новые. Для тех же членов семьи, которые остаются проживать в прежнем жилом помещении, но принимают другого члена семьи взамен выбывшего в порядке обмена, происходит не прекращение, а изменение жилищного правоотношения. Также существуют случаи принудительного обмена, который производится вопреки воле участников обмена как один из способов охраны жилищных правоотношений, поэтому его нельзя относить к основаниям прекращения договора жилищного найма, не связанным с виновным нарушением нанимателем своих обязанностей.

Такое основание, как окончание срока договора, может применяться к договору коммерческого найма жилого помещения или к договору поднайма, но к договору социального найма оно применяться не может, так как этот договор носит бессрочный характер, в отличие от выше названных.

Что же касается шестого основания прекращения договора жилищного найма, не связанного с виновным нарушением нанимателем своих обязанностей, названного Комаровым, как, впрочем, и многими другими авторами [1], то в настоящее время такого основания не существует, так как граждане вправе приобретать на праве собственности дома без каких-либо ограничений, в том числе и пользоваться при этом жилым помещением по договору найма.

Говоря о второй классификации, Комаров выделяет основания прекращения договора жилищного найма в связи с виновным нарушением обязанностей нанимателем, что ведет к расторжению договора жилищного найма. И говорит о том, что расторжение договора и выселение нанимателя допускается по следующим наиболее важным основаниям: 1) разрушение и порча жилого помещения; 2) невозможность совместного проживания;

3) просрочка внесения квартплаты в домах индивидуального жилищного фонда; 4) исполь-

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] См, например, Марткович И.Б. Жилищные правоотношения. М., 1979.

**18**

зование жилого помещения не по назначению; 5) длительное неиспользование жилого помещения; 6) прекращение трудового договора; 7) недействительность договора. [1]

Что касается приведенной классификации, то в ней также есть основания, которые новым жилищным законодательством изменены, отменены или дополнены.

Так, в частности, часть 6 статьи 15 Закона "Об основах федеральной жилищной политики" предусматривает выселение граждан в случае, если оплата жилья и коммунальных услуг по договору найма не производилась в течение шести месяцев. То есть это правило относится и к жилым помещениям, находящимся в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда, а не только домам индивидуального (частного) жилищного фонда, как сказано у Комарова.

Под длительным неиспользованием жилого помещения Комаров подразумевает временное отсутствие нанимателя или членов его семьи, а также выезд на постоянное жительство в другое место. Эти основания предусмотрены статьями 60, 61 и частью 2 статьи 89 ЖК РСФСР и были рассмотрены в начале данной главы.

Названное Комаровым шестое основание расторжения договора найма жилого помещения было предусмотрено пунктом 1 статьи 95 ЖК РСФСР, но сейчас исключено, а седьмое основание предусмотрено в настоящем Жилищном кодексе в статье 100 как недействительность ордера, выданного на жилое помещение. Помимо этого в данной классификации отсутствуют некоторые основания, предусмотренные действующим жилищным законодательством, которые влекут расторжение договора социального найма жилого помещения и выселение нанимателей по требованию наймодателя, и которые будут рассмотрены ниже.

Приведенная Комаровым классификация оснований расторжения договора жилищного найма отражает взгляд на эту проблему, существовавший до принятия Основ жилищного законодательства союза ССР и союзных республик, Жилищного кодекса РСФСР, и, надо сказать, эта классификация является одной из наиболее полных. Например, многие авторы сходятся во мнении по поводу того, чтобы выделять две основные классификации: расторжение договора найма по вине нанимателя и расторжение договора жилищного найма по основаниям, не связанным с виной нанимателя (Ю.С. Васильев, С.Н. Левенсон). Но что касается оснований расторжения договора, то единого мнения нет. Так, Ю.С. Васильев к первой классификации относит следующие основания: 1) систематическое

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] См.: Комаров Б.К. Указ. соч. С. 10.

**19**

разрушение или порча жилого помещения; 2) невозможность совместного проживания с

нанимателем других жильцов; 3) систематический неплатеж нанимателем квартирной платы; 4) личное непроживание нанимателя в жилом помещении.

В отличие от Комарова, Васильев относит такое основание расторжения договора жилищного найма, как прекращение трудового договора и выселение из домов предприятий, учреждений, организаций ко второй классификации, то есть без вины нанимателя. Васильев также рассматривает основания расторжения договора жилищного найма, если возникла необходимость сноса или капитального ремонта жилого строения.[1]

Такие же основания прекращения договора жилищного найма указывает и С.Н. Левинсон, но в его работе уделяется внимание расторжению договора найма жилого помещения ввиду признания ордера недействительным и административному порядку расторжения договора найма жилого помещения. [2]

В отличие от названных авторов, Ю.М. Коньков не придерживается классификации оснований расторжения договора жилищного найма на связанную с виной нанимателя или нет, а своей книге " Расторжение договора найма жилого помещения " [3] рассматривает следующие основания: 1) расторжение договора найма, в связи с признанием ордера недействительным; 2) в связи со сносом дома или передачей помещения для государственных или общественных нужд; 3) в связи с прекращением трудовых отношений с владельцем дома; 4) в связи с систематическим нарушением правил общежития.

Но несмотря на наличие различных мнений и публикаций на по этому вопросу, ни одна из вышеперечисленных классификаций не является исчерпывающей.

С принятием Жилищного кодекса 1983 г были фактически закреплены те же основания расторжения договора жилищного найма по требованию наймодателя и выселения

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] См.: Васильев Ю.С. Расторжение и изменение договора жилищного найма в судебном порядке. Автореф. дисс…канд. юридич. наук. М., 1961.

[2] См.: Левенсон С.Н. Возникновение, изменение и прекращение правоотношений по найму жилого помещения. Автореф. дисс… канд. юрид. наук. М., 1968

[3] См.: Коньков Ю.М. Расторжение договора найма жилого помещения. М., 1978.

**20**

граждан из жилых помещений в судебном порядке, что содержались в Основах жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик от 24 июня 1981 г. [1] Перечень этих оснований не является исчерпывающим, так как статья 95 ЖК РСФСР предусматривает возможность установления законодательством РФ и иных случаев выселения граждан с предоставлением другого жилого помещения. (в ред. Закона РСФСР от 06.07.91 № 1552-1). [2]

Таким образом, как уже отмечалось, по каким бы основаниям не производилось расторжение договора жилищного найма, последствием такого расторжения является, как правило, выселение нанимателя и членов его семьи из занимаемого помещения. Выселение допускается только по определенным основаниям и производится в судебном порядке.

В административном порядке с санкции прокурора могут быть выселены лишь лица, самоуправно занявшие жилое помещение или проживающие в домах, грозящих обвалом (ч. 2 ст. 90 ЖК РСФСР).

На наймодателе, выселяющем граждан по определенным основаниям, лежит важнейшая обязанность одновременно предоставить им другое жилое помещение, за исключением случаев, которые указаны в Жилищном кодексе, когда происходит выселение без предоставления другого жилого помещения.

Жилищным кодексом предусмотрено выселение граждан с предоставлением как другого благоустроенного, так и просто другого жилого помещения.

В частности, к основаниям расторжения договора жилищного найма и выселения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения Жилищный кодекс и многие авторы (например, Золотарь В.А., Дятлов П.Н. [3], Марткович И.Б., [4] Маслов В.Ф.; Чигир В.Ф., Толстой Ю.К. и др.) относят следующие случаи: 1) выселение в случае, если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу в связи с отводом земельного участка для государственных или общественных нужд (Ст. 92ЖК РСФСР); 2) если дом (жилое помещение) грозит обвалом (Ст. 93 ЖК РСФСР); 3) если дом (жилое

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Ведомости Верховного Совета СССР, 1981, № 26. Ст. 834; 1984, № 13. Ст. 188; № 24. Ст. 442; 1985, № 48. Ст. 919; 1986, № 17. Ст. 278.

[2] Ведомости РСФСР, 1991, № 28. Ст. 963.

[3] Золотарь В.А., Дятлов П.Н. Советское жилищное право. Киев. 1990.

[4] Марткович И.Б. Жилищное право: закон и практика. М., 1990.

**21**

помещение) подлежит переоборудованию в нежилой (Ст. 92 ЖК РСФСР); 4) выселение осуществляется из военных городков лиц, утративших связь с Вооруженными Силами РФ (С. 94 ЖК РСФСР).

Выселение из жилого помещения нанимателей и членов их семей с предоставлением другого, то есть неблагоустроенного жилого помещения возможно по следующим основаниям:

1. Ст. 95 ЖК РСФСР: в отношении граждан, получивших жилые помещения в домах

колхозов, если они исключены из членов колхоза или вышли из колхоза по собственному желанию;

1. ч. 6 ст. 15 Закона "Об основах федеральной жилищной политики": в отношении

граждан, которые в течение шести месяцев не вносят плату за жилье и коммунальные услуги;

1. Ст. 100 ЖК: в случае признания ордера на жилое помещение недействительным;
2. выселение из служебных жилых помещений граждан, перечисленных в статье 108 ЖК

РСФСР;

1. Выселение из общежитий при наличии оснований, предусмотренных частью 2 статьи

110 ЖК РСФСР.

И к третьей классификации относятся основания, при наличии которых наниматель и

члены его семьи подлежат выселению без предоставления им другого жилого помещения. Эти случаи предусмотрены статьей 98 ЖК РСФСР:

1. если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица

систематически разрушают или портят жилое помещение;

1. используют жилое помещение не по назначению;
2. системетическим нарушением правил общежития делают невозможным для других

проживание вместе с ними в одной квартире или одном доме, а меры предупреждения или общественного воздействия оказались безрезультатными;

1. без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены также лица,

лишенные родительских прав, если их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным;

1. выселение в связи с признанием ордера на жилое помещение недействительным

вследствие неправомерных действий получивших ордер лиц (ч. 1 ст .100 ЖК РСФСР);

1. выселение из служебных жилых помещений (ст. 106 ЖК РСФСР).;

**22**

1. выселение из общежитий при наличии условий, указанных в части 1 статьи 110 ЖК РСФСР.

Более подробно каждое из этих оснований расторжения договора найма жилого

помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда и выселения нанимателей и членов их семей будет рассмотрено в следующей главе данной работы.

Таким образом, выше были рассмотрены права наймодателя на расторжение договора

жилищного найма и выселение нанимателей, которые ограничены рядом условий, указанных в законе, а именно вышеперечисленными основаниями, которые допускают расторжение договора и выселение. Применительно к данному положению представляется интересной точка зрения, высказанная В.А. Золотарём и П.Н. Дятловым о том, что "правоохранительное значение указанных норм (ч. 3 ст. 89 и ст. 90 ЖК РСФСР) состоит в том, что, устанавливая наиболее общие принципиальные правила об основаниях, порядке и условиях расторжения договора жилищного найма и выселении нанимателей по требованию наймодателя из жилых помещений в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда, они тем самым указывают на пределы, за которые не допускается выселение граждан из жилых помещений.

С точки зрения выполняемых функций есть все основания считать правила вышеуказанных статей закона общими юридическими гарантиями жилищных прав нанимателей и членов их семей при выселении изжилых помещений в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда. Общими они считаются потому, что касаются не каких-либо отдельных случаев выселения, а распространяются, как правило, на все случаи выселения граждан из указанных домов. Безусловно, если говорить в целом о гарантиях при выселении, то наиболее общими являются юридические гарантии, предусмотренные частью 4 статьи 10 ЖК РСФСР, которые распространяются на всех пользователей жилыми помещениями, независимо от того, в доме какого жилищного фонда они проживают". [1]

Таким образом, Золотарь и Дятлов говорят о следующих юридических гарантиях жилищных прав нанимателей и членов их семей, предоставляемых им законом при выселении:

1. Первая гарантия состоит в том, что договор найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда может быть расторгнут по

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Золотарь В.А., Дятлов П.Н. Указ. Соч. С. 120.

**23**

требованию наймодателя лишь по основаниям, указанным в законе (ч. 3 ст. 89 ЖК РСФСР). Выселение граждан из занимаемых ими жилых помещений в указанных домах допустимо также лишь по основаниям, установленным законом (ч. 1 ст. 90 ЖК РСФСР). Требования о выселении нанимателя и членов его семьи по другим основаниям являются незаконными и не могут быть положены в основу прекращения договора и выселения из жилого помещения.

"Показательным в этом отношении является дело по иску отдела жилищного хозяйства местной администрации гражданину Ш. о выселении. Истец требовал выселения Ш на том основании, что, во-первых, местная администрация ошибочно предоставила ответчику спорную квартиру, а во-вторых, она по своим размерам не удовлетворяет семью Ш. и должна быть предоставлена другому гражданину. Народный суд иск удовлетворил. Областной суд решение народного суда оставил в силе.. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда УССР вполне правильно отменила вышеуказанные постановления судебных органов, так как ни одно из оснований, положенных истцом в обоснование иска о выселении, в законе не указано. Закон не предусматривает в качестве оснований для выселения из жилого помещения ни ошибочность предоставления жилого помещения гражданину, ни то, что это помещение должно было быть предоставлено другому лицу. Не мог быть положен в обоснование иска и тот факт, что, по мнению истца, спорное помещение не удовлетворяет жилищной потребности семьи ответчика. Такого основания в законе нет". [1]

1. Второй общей гарантией прав нанимателей при выселении В.А. Золотарь называет

правило закона, что договор найма жилого помещения в домах государственного муниципального и общественного жилищного фонда может быть расторгнут только в судебном порядке, кроме случаев расторжения договора при наличии угрозы обвала дома (ст. 93 ЖК РСФСР). "Суть рассматриваемой гарантии состоит в том, что судебный порядок решения дел является более демократичным по сравнению с административным. В суде дела о выселении рассматриваются не единолично, а коллегиально, в открытом судебном заседании, с участием сторон, заинтересованных лиц и, как правило, с участием прокурора. Кроме того, при судебном рассмотрении дел стороны имеют больше возможностей для обжалования принятого судом решения." [2]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Золотарь В.А., Дятлов П.Н. Указ. соч. С. 121-122.

[2] Золотарь В.А., Дятлов П.Н. Указ. соч. С. 123.

**24**

1. Третьей общей юридической гарантией жилищных прав граждан при выселении

является правило о том, что граданам, выселяемымиз жилых помещений, одновременно должно быть предоставлено другое жилое помещение, за исключением случаев, указанных в законе (ч. 3 ст. 90 ЖК РСФСР). "Случаи выселения граждан из жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда без предоставления другого жилого помещения законодатель рассматривает как исключительные. Такое выселение он допускае только при наличии вины выселяемого в систематическом неисполении обязанностей по сохранности или ненадлежащем использовании жилого помещения, в нарушении прав других граждан, проживающих с ним в одной квартире или доме, либо в ином грубом нарйшении норм жилищного законодательства". [1]

Как правильно отмечалось в литературе, выселение без предоставления другого жилого помещения в этих случаях не будет противоречить статье 40 Конституции РФ, "так как никто не вправе осуществлять свои права в ущерб интересам общества, правам других

граждан". [2]

Правоохранительная функция приведенного выше общего правила закона состоит в том, что "обязывая наймодателя предоставить гражданину, выселяемому на законных основаниях, другое жилое помещение, государство тем самым гарантирует ему продолжение осуществления принадлежащего ему конституционного права на жилище в стадии пользования конкретным жилым помещением." [3] Чтобы не допустить случаев даже временного оставления выселяемого лица без жилья, Жилищный кодекс установил правило, по которому гражданам, выселяемым из жилых помещений, другое жилое помещение должно предоставляться одновременно с выселением.

Но гарантии прав на обеспечение выселяемого гражданина другим жилым помещением не заканчиваются только возложением на наймодателя обязанности по предоставлению другого жилого помещения. С целью более тщательной охраны интересов нанимателя и членов его семьи законодатель установил требования, которым должно отвечать предоставляемое жилое помещение.

Также В.А. Золотарь отмечает, что говоря о регулировании новым жилищным

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Золотарь В.А,, Дятлов П.Н. Указ. соч. С. 124-125.

[2] Пергамент А.И. Жилищные права граждан СССР.// Сов. государство и право, 1982,

№ 1. С. 8

[3] Золотарь В.А,, Дятлов П.Н. Указ. соч. С.125.

**25**

законодательством рассматриваемого вопроса в целом, следует отметить, что, идя по пути расширения прав гражданина на жилище и усиления юридических гарантий их устойчивости, оно в ряде случаев вместо выселения без предоставления жилого помещения ввело выселение с предоставлением другого жилого помещения. Например, если по ранее действовавшему законодательству, граждане, проживающие в колхозных домах, если они исключены из членов колхоза или выбыли из него по собственному желанию, подлежали выселению без предоставления другой жилой площади, то по новому закону – с предоставлением другого жилого помещения. [1]

Таким образом, жилищное законодательство, закрепляя основания, порядок и последствия прекращения жилищных правоотношений с нанимателями и их выселение, одновременно устанавливает юридические гарантии защиты их прав и законных интересов.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] См.: Золотарь В.А., Дятлов П.Н. Указ. соч. С. 126.

**26**

# РАСТОРЖЕНИЕ

**ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА**

**В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ**

## Жилищное законодательство предоставляет право нанимателю жилого помещения с согласия членов его семьи в любое время расторгнуть договор найма . При этом права нанимателя или членов его семьи при расторжении указанного договора по их инициативе ничем не ограничены, за исключением единственной обязанности, которая возлагается на выезжающего нанимателя, - это сдача жилого помещения в надлежащем состоянии. (ч. 2 ст. 142 ЖК РСФСР).

Иначе решается вопрос при расторжении договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя.

В отличие от нанимателя, наймодатель может расторгнуть договор найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда в одностороннем порядке только по четко установленному законом исчерпывающему перечню оснований и только в судебном порядке, кроме случаев выселения из домов, грозящих обвалом (ст. 90 ЖК РСФСР). При этом, поскольку последствием расторжения договора социального найма является выселение, данные основания могут быть определены только законодательством РФ (ст. ст. 90 и 95 ЖК). Выселение по иным, кроме специально названных в законе основаниям не допускается.

Порядок выселения зависит от порядка разрешения жилищных споров, поэтому решение о выселении (принудительном выселении) принимается судом, за исключением случаев, установленных законом.

Порядок рассмотрения судом дел о выселении и исполнения судебных решений определяется гражданским процессуальным законодательством. Некоторые специальные правила рассмотрения содержатся в постановлении Пленума Верховного Суда РСФСР от 26 декабря 1984 г № 5 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР» [1] и в постановлении Пленума Верховного

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1985, № 3; 1989, № 11; Бюллетень Верховного Суда РФ, 1994, № 3; 1997, № 1.

**27**

Суда СССР от 3 апреля 1987 г № 2 «О практике применения судами жилищного законодательства». [1]

Таким образом, как было уже отмечено выше, при расторжении договора социального найма жилого помещения в судебном порядке его последствиями является выселение нанимателя и членов его семьи. Законодательством предусмотрены два варианта выселения граждан: с предоставлением другого жилого помещения (ст. ст. 92, 93, 94, 95 ЖК) и без предоставления другого жилого помещения (ст. ст. 98 и 99 ЖК). При этом следует обратить внимание, что в одних случаях предоставляемое жилое помещение в связи с выселением должно быть благоустроенным (ст. 91-94 ЖК), а в других случаях оно не обязательно должно быть таковым (ст. ст. 95, 100, 108, ч. 2 ст. 110 ЖК).

Требования, которые установлены законодательством для благоустроенных жилых помещений содержатся в статье 96 ЖК, а для неблагоустроенных жилых помещений – в статье 97 ЖК.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Бюллетень Верховного Суда СССР, 1987, № 3.

**28**

**2.1 Выселение граждан**

**с предоставлением другого**

**благоустроенного жилого помещения**

Жилищный кодекс РСФСР предусматривает в качестве основного вида выселения выселение с предоставлением гражданам другого благоустроенного жилого помещения. Гражданам, выселяемым из жилых помещений, одновременно предоставляется другое благоустроенное жилое помещение, за исключением случаев, указанных в Кодексе (ч. 3 ст. 90 ЖК РСФСР).

Как отмечает И.Б. Марткович, «По существу речь идет о переселении граждан в другое жилое помещение , поскольку занимаемые ими должны быть освобождены по причинам, предусмотренным законом».[1] Но могут быть случаи, например, при капитальном ремонте дома, когда дело касается переселения только на временное жительство с обязательным возвращением отремонтированного жилого помещения. В рассматриваемом же нами случае «граждане безотлагательно получают другое постоянное жилье. Оно должно быть предоставлено гражданам к моменту требования о выселении, а не позже. Обязательства предоставить квартиру в будущем должны признаваться недействительными как противоречащие требованию закона об одновременном с выселением предоставлении другого жилого помещения». [2]

Законом установлен не только судебный порядок выселения, но и ряд обязательных требований, предъявляемых к благоустроенному жилому помещению.

По правилам, установленным статьей 96 ЖК РСФСР, и разъяснениям, данным в постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г № 2 (п. 15) [3], предоставляемое благоустроенное жилое помещение должно соответствовать требованиям статей 40 и 41 ЖК РСФСР, то есть указанное помещение предоставлятеся в черте данного населенного пункта, причем в доме капитального типа , с обязательным соблюдением санитарных и технических требований.

Благоустройство его определяется применительно к условиям данного населенного

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Марткович И.Б. Жилищное право: Закон и практика. М, 1990, С. 268.

[2] Марткович И.Б. Указ. соч., С. 268-269.

[3] Бюллетень Верховного Суда СССР, 1987, № 3.

**29**

пункта, но с учетом благоустроенности только домов государственного и общественного жилищного фонда.

«Предоставление помещения не в данном, а в другом населенном пункте, хотя и бы административно подчиненном первому, существенно ущемляет интересы граждан и является нарушением закона.

Крупный город с районным делением рассматривается как единый населенный пункт. Поэтому при выселении жилое помещение может быть предоставлено в любом районе города. За пределами же черты данного населенного пункта жилые помещения могут быть предоставлены только с согласия переселяемого или если нет возможности предоставить его в том же населенном пункте (например, в случае его ликвидации)».[1]

Помещения предоставляются для постоянного проживания, отсюда следует, что они должны находиться в домах капитального типа. [2]

Недопустимо переселение граждан в помещения, расположенные в домах – бараках, которые считаются временными сооружениями. Не может быть удовлетворен иск о выселении, если выселяемому предлагается жилое помещение в доме, подлежащем капитальному ремонту и тем более сносу.

Содержание понятия благоустроенности зависит от состояния жилищного фонда в этом населенном пункте, развитие водоснабжения, канализационной системы, теплофикации, газификации, электрификации жилых зданий и отдельных помещений, то есть коммунально-бытовых удобств. «Ограничение этого требования пределами «данного населенного пункта» обусловлено неодинаковым уровнем благоустройства жилых помещений в разных населенных пунктах страны». [3]

Не принимаются во внимание такие факторы или так называемые дополнительные удобства, как улучшенная планировка, подсобные, вспомогательные помещения нежилого характера (кладовки, антресоли, встроенные шкафы и т.д.), наличие балконов. "Предоставляемое жилое помещение должно соответствовать среднему уровню бытовых

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Маслов В.Ф. Право на жилище. Харьков, 1986. С. 86.

[2] Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 03.04.87г. № 2 «О практике применения судами жилищного законодательства» (п. 15) (Бюллетень Верховного Суда СССР, 1987, № 3).

[3] Золотарь В.А., Дятлов П.Н. Указ. соч. С. 128

**30**

удобств, достигнутому в данном населенном пункте. Определение названных факторов входит в компетенцию суда, рассматривающего иск о выселении. [1]

Не требуется, чтобы предоставляемое помещение было одинаковым и равноценным по удобствам с занимаемым. Следовательно, предоставляемое помещение может в каком – либо отношении качественно уступать изымаемому. Поэтому нельзя согласиться с мнением Л. М. Васильченко о том, что при переселении нанимателя в другое жилое помещение он не может быть лишен тех удобств, которые имел в прежней квартире. [2] Во всяком случае выселяемые не вправе требовать таких удобств, которые в данном населенном пункте ещё не получили широкого распространения. Иначе говоря, предоставляемые помещения должны иметь те виды коммунальных удобств, какие имеются в большинстве жилых строений государственного, муниципального и общественного жилищного фонда в данном населенном пункте.

"Но то обстоятельство, что наниматель занимал неблагоустроенное жилое помещение, не может быть основанием для предоставления ему новой квартиры с удобствами, не отвечающими уровню благоустройства данного населенного пункта [3]". [4]

Это условие является важным для защиты жилищных прав граждан, так как требование о предоставлении благоустроенного жилого помещения закон не ставит в зависимость от наличия коммунально-бытовых удобств в том помещении, из которого выселяется наниматель. Поэтому организация, предоставляющая жилое помещение, степень благоустройства которого ниже уровня большинства квартир данного населенного пункта, не может мотивировать это нарушение прав выселяемого ссылкой на то, что он проживает в помещении, не имеющем коммунально-бытовых удобств. Так, один из киевских заводов обратился в суд с иском о выселении гражданина К. с семьей из занимаемого ими жилого помещения в связи с отводом земельного участка под строительство цеха. Ответчик

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Жанайдаров И. Общие условия выселения с предоставлением другого жилого помещения. // Соц. Законность, 1984. № 2. С. 45

[2] См.: Васильченко Л.М. Договор жилищного найма в ведомственных домах. М., 1973,

С. 124; Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1981, № 7. С. 15-16.

[3] п. 16 постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 26.12.84 г. № 5 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР» (БВС РСФСР, 1985, № 3; 1989, № 11; БВС РФ, 1994, № 3; 1997, № 1).

[4] Маслов В.Ф. Указ. соч. С. 88-89.

**31**

отказался вселиться, мотивируя тем, что предоставляемое ему жилое помещение не благоустроенное. В нём нет канализации и ванны. Возражая против этого мотива, истец сослался на то, что ответчик проживает в доме, в котором также нет указанных коммунально-бытовых удобств. Народный суд отказал в иске о выселении, мотивируя свое решение тем, что необходимость предоставления другого благоустроенного жилого помещения не может ставиться в зависимость от качества сносимого дома и имеющихся в нем удобств.

В.А. Золотарь и П.Н. Дятлов считают, что "правильность решения суда не вызывает сомнения, поскольку оно опирается на правила статьи 96 ЖК РСФСР". [1]

Решение суда о выселении с предоставлением гражданину другого благоустроенного жилого помещения должно быть конкретным и не может содержать каких-либо условий. В резолютивной части решения суд обязан указать, какое конкретное помещение предоставляется выселяемому с обозначением улицы, номера дома и квартиры, а также фамилий, имен и отчеств всех совершеннолетних лиц, подлежащих выселению (ч.4. ст. 96 ЖК РСФСР). «Судебная практика толкует норму о характере предоставляемого помещения расширительно и исходит из того, что предоставляемое помещение должно отвечать общепринятым критериям жилого помещения и быть не только благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, но и пригодным для проживания выселяемого и членов его семьи. В этом случае суды применяют правила, регулирующие отношения при предоставлении жилых помещений в порядке улучшения жилищных условий граждан, согласно которым жилые помещения должны предоставляться с учетом состояния здоровья граждан и других заслуживающих внимания обстоятельств (ч. 2 ст. 41 ЖК РСФСР)». [2]

Это так называемая субъективная пригодность жилых помещений для вселяемых в них граждан. [3] «На практике рассматриваемый вопрос решается с учетом состояния здоровья и возраста выселяемых, условий их работы, трудностей, испытываемых больным ребенком при посещении школы и других, заслуживающих внимания обстоятельств. При этом суд принимает к сведению действительно уважительные причины, имеющие существенное значение для определенного лица, а не те общие неудобства, с которыми связано

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] См.: Золотарь В.А., Дятлов П.Н. Указ. соч. С. 129.

[2] Маслов В.Ф. Указ. соч. С. 89.

[3] См.: Жанайдаров И. Указ. соч. С. 45.

**32**

изменение местонахождения квартиры (отдаленность от центра, затруднения при пользовании коммунальным транспортом, отсутствие вблизи торговых и медицинских учреждений и т.п. [1]". [2]

Следующим необходимым условием, которому должно отвечать благоустроенное жилое помещение является требование части 2 статьи 96 ЖК РСФСР, согласно которому гражданам, занимавшим отдельную квартиру, должна быть предоставлена отдельная квартира.

«Если же гражданин проживал в коммунальной квартире, ему может быть предоставлена жилая площадь в коммунальной квартире. При этом предоставляемое помещение должно быть тождественным с занимаемым по количеству комнат». [3] В частности, если наниматель занимал отдельную квартиру или более одной комнаты, ему соответственно должна быть предоставлена отдельная квартира или помещение, состоящее из того же числа комнат.

«Однако практически требование о количестве предоставляемых комнат не всегда может быть соблюдено, если речь идет о выселении нанимателей из жилых помещений, превышающих норму жилой площади (ч. 3 ст. 96 ЖК РСФСР), если, безусловно, они или кто-либо из членов их семьи не пользуются правом на дополнительную площадь». [4]

При решении вопроса о количестве предоставляемых комнат должно учитываться и правило части 1статьи 41 ЖК РСФСР, которое не допускает заселение одной комнаты лицами разного пола старше девяти лет, кроме супругов. Это правило неприменимо к случаям заселения одной комнаты лицами разного пола, среди которых только один человек старше девяти лет.

К примеру, отдел по учету и распределению жилой площади Кировского райисполкома предъявил иск к гражданке Ш. о выселении с предоставлением однокомнатной квартиры площадью 20 кв. м в связи с изменением целевого назначения дома – переоборудованием его в нежилой. Возражая против иска, ответчица пояснила, что совместно с ней проживает сын старше девяти лет, а это дает ей право на получение двух комнат. Кировский районный суд вынес решение о выселении Ш., сославшись на то, что она занимает сейчас

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Бюллетень Верховного суда РСФСР, 1984, № 11. С. 16

[2] Маслов В.Ф. Указ. соч. С. 89.

[3] Маслов В.Ф. Указ. соч. С. 89.

[4] Золотарь В.А., Дятлов П.Н. Указ. соч. С. 130.

**33**

комнату размером 18 кв. м и в результате выселения её жилищные условия не ухудшаются. Московским городским судом решение оставлено без изменения. Пересмотрев дело в порядке надзора, президиум Московского городского суда исправил допущенную ошибку – отменил решение народного суда и передал дело на новое рассмотрение, указав на нарушение судом требований закона, в соответствии с которым ответчица в случае её выселения имела право на предоставление ей жилого помещения из двух комнат. При новом рассмотрении отдел по учету и распределению жилой площади отказался от иска и дело было производством прекращено. [1]

Также по размеру предоставляемое жилое помещение должно быть не меньше того, которое занимал наниматель, однако не более помещения, полагающегося ему с семьей по норме жилой площади (не более 12 кв. м на человека).

«При выселении из жилого помещения меньшего размера, чем это предусмотрено для предоставления жилых помещений в данном населенном пункте, выселяемому должно быть предоставлено жилое помещение в соответствии с установленным размером (ст. 96 ЖК РСФСР)» [2], то есть по нормам предоставления жилых помещений лицам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий в данном населенном пункте.

Жилищный кодекс также установил, что если наниматель или проживающий с ним член семьи имеет право на дополнительную жилую площадь и фактически пользуется ею, жилое помещение предоставляется с учетом нормы дополнительной жилой площади (ч. 3 ст. 96 ЖК РСФСР). Если он пользовался дополнительной жилой площадью в виде отдельной комнаты, ему также должна быть предоставлена дополнительная жилая площадь в виде отдельной комнаты. «Приведем примеры. Семья из трех человек, ни один из которых не имеет право на дополнительную площадь, занимала двухкомнатную квартиру с жилой площадью 45 кв. м. Такой семье должна быть предоставлена двухкомнатная квартира не менее 36 кв. м жилой площади. Если же один из членов семьи имеет право на дополнительную площадь, то им должна быть предоставлена квартира во всяком случае не менее той, которую они занимали.

Семья из пяти человек занимала трехкомнатную квартиру с жилой площадью 40 кв. м. В данном населенном пункте лица, состоящие на учете, обеспечиваются жилой площадью

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Бюллетень Верховного Суда СССР, 1984, № 1. С. 39.

[2] Золотарь В.А., Дятлов П.Н. Указ. соч. С. 131.

**34**

из расчета 9 кв. м на человека. В нашем примере семья должна получить квартиру не менее чем из трех комнат и не менее 45 кв. м жилой площади. (5\*9)». [1]

«При определении размера предоставляемого жилого помещения во внимание принимается только жилая площадь, без учета размера другой полезной площади (подсобных помещений, коридора, кухни, ванны и т.п.), если даже она была переоборудована под жильё, но без соблюдения установленного порядка производства переоборудования». [2]

В постановлении пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 года разъяснено, что следует также учитывать состояние здоровья выселяемых граждан и другие заслуживающие внимания обстоятельства, затрудняющие пользование предоставленным жилым помещением (п. 15). Так, не допускается заселение одной комнаты лицами, страдающими тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, в связи с чем они не могут проживать с членами своей семьи в одной комнате. Или же подобные обстоятельства могут быть обусловлены условиями труда, быта, обеспечения социальными услугами (например, инвалид вынужден переехать в район, удаленный от поликлиники при отсутствии развитых транспортных коммуникаций); составом семьи; характером сложившихся отношений между выселяемым и иными лицами; сильным психическим воздействием, вызванным особенностями конкретных условий нового места жительства, и т.п. «Так, например, судебной практике известны случаи отказа в иске о выселении по тем основаниям, что В. поселяли в одной квартире с Ч., с которым жена В. ранее находилась в близких отношениях; окна предоставляемой квартиры выходили на кладбище, где похоронена дочь ответчицы и т.д.» [3]

Перечень оснований, по которым допускается выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения в домах государственного и муниципального жилого фонда, приводится в статье 91 ЖК РСФСР и включает в себя следующее:

* дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу (ст. 92 ЖК);
* дом (жилое помещение) грозит обвалом (ст. 93 ЖК);

- дом (жилое помещение) подлежит переоборудованию в нежилой (ст. 93 ЖК).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. Ч 2. М., 1997. С. 282.

[2] Маслов В.Ф. Указ. соч. С. 90.

[3] Жарков В.М. Охрана жилищных прав граждан при сносе жилых строений. М. 1979.

С. 184.

**35**

С предоставлением другого благоустроенного жилого помещения также могут быть выселены лица, прекратившие связь с Вооруженными Силами (ст. 94 ЖК РСФСР).

Рассмотрим каждое из перечисленных оснований более подробно.

1. Предоставление жилого помещения в связи со сносом жилого дома.

Выселение граждан в связи со сносом жилых домов государственного, муниципального или общественного жилищных фондов "обычно связано с осуществлением плановой застройки городов и других населенных пунктов, что нередко связано со сносом, как правило, небольших жилых домов или домов устаревших типов." [1]

В законе определен порядок предоставления жилого помещения гражданам, выселяемым в связи со сносом дома (ст. 92 ЖК РСФСР). Если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу в связи с отводом земельного участка для государственных или общественных нужд, выселяемым из него гражданам другое благоустроенное жилое помещение предоставляется предприятием, учреждением, организацией, которым отводится земельный участок. В иных случаях сноса дома (например, в связи с его непригодностью) гражданам, выселяемым из этого дома, другое благоустроенное жилое помещение предоставляется предприятием, учреждением, организацией, которым принадлежит дом, либо органом местного самоуправления.

Предоставляемое жилое помещение должно удовлетворять всем требованиям, предъявляемым к благоустроенному жилому помещению. В случае отказа граждан поселиться в предоставленном благоустроенном жилом помещении, указанные выше предприятие, учреждение, организация имеют право обратиться в суд с иском о выселении.

Так, супруги С. и Г. проживали в доме, который по решению местной администрации города подлежал сносу. Поскольку С. и Г. отказались переселиться из сносимого дома в предоставленную им однокомнатную квартиру площадью 21,7 кв. м, предприятие предъявило к ним иск о выселении из дома с предоставлением упомянутой однокомнатной квартиры.

Мытищинский городской суд Московской области удовлетворил иск

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда это решение

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Седугин П.И. Жилищное право. М., 1998. С. 149.

**36**

оставила без изменения.

Президиум Московского областного суда удовлетворил протест заместителя Председателя Верховного Суда РСФСР об отмене судебных постановлений и о направлении дела на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Суд общей юрисдикции мотивировал решение тем, что выселение супругов С и Г. из сносимого дома в однокомнатную квартиру не ухудшает их жилищные условия, поскольку взамен двух жилых комнат площадью 27,1 кв. м предоставляется отдельная благоустроенная однокомнатная квартира размером 21,7 кв. м, в то время как норма предоставления жилой площади на одного человека в городе составляет 8 кв. м.

О соответствии предоставленного ответчикам жилого помещения установленным норам отмечается и в определении судебной коллегии областного суда. Однако указанные доводы судов противоречат требованиям ст. ст. 38 и 96 ЖК РСФСР.

Поскольку ответчики пользовались в сносимом доме двумя жилыми комнатами площадью 27,1 кв. м (что не оспаривается истцом в исковом заявлении и подтверждается финансово-лицевым счетом), в соответствии со статьей 38 ЖК им должна быть предоставлена другая жилая площадь размером не менее 24 кв. м

Истец же предоставляет ответчикам квартиру площадью 21,7 кв. м, то есть менее предусмотренной законом нормы, что ущемляет их интересы. При этом необходимо учитывать и то, что Г., как видно из дела, страдает профессиональным заболеванием – экземой кистей рук, а С. – язвенной болезнью и другими заболеваниями.

Предоставление им жилой площади меньшего размера, чем это предусмотрено законом, имеет для них существенное значение. [1]

1. Предоставление жилого помещения в связи с переоборудованием жилого дома

(жилого помещения) в нежилой.

Статья 9 ЖК РСФСР предусматривает, что в исключительных случаях допускается перевод жилых помещений в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда в нежилые. Переоборудование жилого дома в нежилой обычно связано с передачей его для государственных, муниципальных или общественных нужд. Необходимость переоборудования дома (жилого помещения) в нежилой возникает, например, в связи с размещением в некоторых помещениях служебных, бытовых, торговых организаций, жилищно-эксплуатационных и специализированных

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Постановление Президиума Московского областного суда (Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1984, № 10. С. 12).

**37**

служб и т.д. [1] «Такой перевод возможен и без специального переоборудования, о котором указано в части 3 статьи 91 и статье 92 ЖК РСФСР (например, при создании в помещении музея-квартиры». [2]

ЖК РСФСР устанавливает, что в случае выселения в связи с переоборудованием жилого дома в нежилой нанимателю и членам его семьи предоставляется другое благоустроенное жилое помещение той государственной (муниципальной), общественной организацией, которой передается переоборудованный жилой дом (помещение), «а при отсутствии этой организации или невозможности предоставления ею жилого помещения – органом местного самоуправления». [3]

«Предприятие, учреждение, организация, которым отведен земельный участок для государственных, муниципальных или общественных нужд, или которым предназначен жилой дом (жилое помещение), подлежащий переоборудованию в нежилой, обязаны до начала сноса или переоборудования предложить гражданам, подлежащим выселению, конкретное благоустроенное жилое помещение для дальнейшего проживания.

В случае отказа граждан поселиться в предоставленном благоустроенном жилом помещении указанные выше предприятие, учреждение, организация имеют право обратиться в суд с иском о выселении». [4]

При рассмотрении дел о выселении в другое благоустроенное жилое помещение в случаях, когда дом, в котором проживает наниматель, подлежит сносу в связи с отводом земельного участка для государственных или общественных нужд либо если дом (жилое помещение) переоборудуется в нежилой (ст. 92 ЖК РСФСР), надлежит проверять, имеется ли решение компетентного органа об изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд либо о переводе жилого дома (жилого помещения) в нежилой (ст. ст. 8, 9 ЖК РСФСР). Это разъяснение было дано в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 26 декабря 1984 г. № 5 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР» (п. 16).

«Следует иметь ввиду, что право на получение благоустроенного жилого помещения в этих случаях имеют только постоянные жильцы, включая временно отсутствующих

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Седугин П.И. Указ. соч. С. 149.

[2] Яковлев В. Ф., Седугин П.И. Жилищное законодательство: Комментарий. М., 1991.

С. 267

[3] Маслов В. Ф. Указ. соч. С. 91.

[4] Яковлев В.Ф., Седугин П.И. Указ. соч. С. 268.

**38**

граждан (ст. ст. 60, 62 ЖК РСФСР). К их числу не относятся поднаниматели и временные жильцы». [1]

«Бывшие члены семьи нанимателя жилого помещения в доме государственного, муниципального или общественного жилищного фонда, проживающие в этом помещении, при сносе (переоборудовании) дома имеют право на получение для своей семьи отдельного жилого помещения Действующее законодательство не связывает право бывших членов семьи нанимателя на получение другого жилого помещения с тем, был ли заключен с ними самостоятельный договор жилищного найма или нет. [2] При этом может быть предоставлено и неизолированное жилое помещение.

Дело в том, что после распада семьи (например, расторжения брака) и раздельного ведения хозяйства изолированная квартира фактически превращается в коммунальную. Тот факт, что наниматель не произвел раздел квартиры и на него не открыт отдельный лицевой счет, не имеет юридического значения». [3]

Примером может служить дело из практики прокурорского надзора по гражданским делам, когда Саратовское производственное объединение «Нитрон» предъявило в суд иск к С. Тарасову и М. Тарасовой о выселении их с несовершеннолетним ребенком из квартиры. Требование мотивировано тем, что дом, в котором проживают ответчики, в связи с аварийным состоянием подлежит сносу, однако они отказались добровольно переселиться на другую площадь.

Решением Заводского районного суда от 14 октября 1993 г. иск удовлетворен, Тарасовы выселены из занимаемой квартиры. Суд обязал ПО «Нитрон» предоставить Тарасовым комнаты площадью 12,7 кв. м, 9,6 кв. м , и 12, 9 кв. м в квартире по другому адресу.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 10 ноября 1993 г решение суда оставлено без изменения.

В протесте заместителя Генерального прокурора РФ, внесенном в коллегию по гражданским делам Верховного суда РФ в связи с отсутствием кворума в президиуме Саратовского областного суда, был поставлен вопрос об отмене вынесенных по делу судебных решений по мотиву их необоснованности.

Определением судебной коллегией Верховного Суда РФ от 21 июля 1994 г протест

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Гетман Е.С. О жилищных правах и обязанностях граждан. М., 1992. С. 39-40.

[2] См.: Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1978, № 2 С. 1-2.

[3] Маслов В.Ф. Указ. соч. С. 91.

**39**

удовлетворен, дело направлено на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что квартира, занимаемая ответчиками, была предоставлена Р. Тарасовой на семью из пяти человек в 1964 году. Согласно ордеру

Р. Тарасова вселилась в квартиру вместе с мужем – В. Тарасовым, дочерью – Г. Тарасовой, и сыном - С. Тарасовым. Впоследствии в квартиру вселилась жена сына – М. Тарасова, а в 1989 году у них родился ребенок. На квартиру был открыт один лицевой счет.

Таким образом, С. и М. Тарасовы проживали в квартире как члены семьи нанимателя.

Позже Р. и В. Тарасовы брак расторгли, а С. и М. Тарасовы стали вести раздельное с ними хозяйство.

В связи с предстоящим сносом дома нанимателю квартиры Р. Тарасовой объединение «Нитрон» предоставило однокомнатную квартиру, В. Тарасову – комнату в квартире, где проживают другие наниматели. Тарасовы Р. и В. добровольно переселились на предоставленную жилую площадь.

С. Тарасову на семью из трех человек предоставлены три комнаты в коммунальной квартире, где проживает ещё одна семья из двух человек.

Тарасовы С. и М. отказались переселиться на предоставленную жилую площадь, требуя предоставления отдельной квартиры.

Согласно статье 91 ЖК РСФСР, граждане выселяются из жилых помещений, подлежащих сносу, с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения.

В соответствии со статьей 96 ЖК РСФСР предоставляемое гражданам в связи с выселением жилое помещение должно отвечать требованиям статей 40 и 41 ЖК РСФСР, находиться в черте данного населенного пункта и быть размером не менее занимаемого.

Если наниматель занимал отдельную квартиру или более одной комнаты, ему соответственно должна быть предоставлена отдельная квартира или жилое помещение, состоящее из того же числа комнат.

Удовлетворяя требованиям истца о выселении Тарасовых С. и М., суд исходил из того, что ответчики не вправе требовать предоставления отдельной квартиры, поскольку проживали с нанимателем квартиры различными семьями, вели раздельное хозяйство и фактически отдельной квартирой не пользовались.

Однако судом не учтены все обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора.

Согласно статье 53 ЖК РСФСР члены семьи нанимателя, проживающие совместно с

ним, пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности,

**40**

вытекающие из договора найма жилого помещения.

Если же лица перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в занимаемом жилом помещении, они имеют такие же права и обязанности, как наниматель и члены его семьи.

Следовательно, ответчики Тарасовы С. и М., хотя и перестали быть членами семьи

Р. Тарасовой, пользовались такими же правами на жилую площадь, какими пользовалась Р. Тарасова.

В этой связи вывод суда о том, что ответчики, как ведущие раздельное хозяйство, фактически уже не пользовались отдельной квартирой, нельзя признать верным. [1]

1. Предоставление жилого помещения в связи с угрозой обвала дома.

Как известно, жилые дома (жилые помещения) под влиянием времени, природных условий и в результате их использования могут прийти в состояние, грозящее обвалом. Выселение из домов (жилых помещений), грозящих обвалом, в силу необходимости принятия неотложных мер по предотвращению несчастных случаев производится в административном порядке (ч.2 ст. 90 ЖК РСФСР).

Этот порядок, как более оперативный по сравнению с судебным, установлен в целях предотвращения несчастных случаев.

«Угроза дома (жилого помещения) обвалом понятие более узкое, чем непригодность дома (жилого помещения) для проживания, о которой говорится в статье 8 ЖК РСФСР и которая является основанием для сноса дома или переоборудования его в нежилой. Она представляет частный случай непригодности дома (жилого помещения) для проживания, который выделен в специальную правовую норму в связи с повышенной опасностью для проживания в нем граждан и необходимостью принятия срочных мер к их переселению в другие дома (помещения)». [2]

Прежде, чем дать разрешение на выселение, прокурор должен выяснить: действительно ли дом или помещение, в котором проживает наниматель, угрожает обвалом; предоставляется ли выселяемому другое благоустроенное жилое помещение?

Дом (жилое помещение) признается непригодным для дальнейшего использования и опасным для жизни и имущества проживающих в нем лиц решением исполнительных органов государственной власти, которые осуществляют контроль за состоянием жилых

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] «Законность», 1995, № 2. С. 62-63.

[2] Яковлев В.Ф., Седугин П.И. Указ. соч. С. 269.

**41**

домов, находящихся на подведомственной им территории. «В заключении комиссии должно содержаться категорическое решение о том, что дом или отдельное жилое помещение, в котором проживает наниматель, грозит обвалом и нужны экстренные меры для его освобождения. Без соблюдения этих условий прокурор не может дать санкцию на выселение в административном порядке». [1]

«Если дом (жилое помещение) грозит обвалом, то договор найма расторгается и нанимателю (вместе с членами его семьи) по решению органа местного самоуправления предоставляется другое благоустроенное жилое помещение за счет муниципального жилищного фонда или соответсвтвующей государственной, муниципальной, общественной организации, которым принадлежит дом, грозящий обвалом». [2]

Как было отмечено выше, выселение из домов (жилых помещений), грозящих обвалом, производится в административном порядке с санкции прокурора. Тогда почему же мы рассматриваем данный вопрос в главе «Расторжение договора социального найма жилого помещения в судебном порядке?» Дело в том, что это правило закреплено в части 2 статьи 90 ЖК РСФСР. Однако при этом необходимо иметь в виду, что постановлением Конституционного Суда РФ от 5 февраля 1993 года [3] практика выселения граждан в административном порядке с санкции прокурора, без возможности последующего обращения в суд, сложившаяся в результате применения статьи 90 ЖК РСФСР, признан не соответствующей Конституции РФ. Как указывается в постановлении Конституционного Суда РФ, правило об обжаловании постановления прокурора о выселении лишь вышестоящему прокурору «лишает заинтересованную сторону возможности защитить свои интересы в судебном порядке, что противоречит Конституции РФ, гарантирующей каждому судебную защиту его прав и свобод.

Необходимость обжалования действий прокурора в судебном порядке следует из того, что судебный контроль представляет собой дополнительную гарантию проверки законности и обоснованности вынесенного постановления о выселении в административном порядке. Исключение же возможности судебной проверки административных решений представляет собой существенное ограничение прав граждан, что недопустимо в демократическом обществе и противоречит … Конституции РФ».

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Маслов В.Ф. Указ. соч. С. 92.

[2] Седугин П.И. Указ. соч. С. 149.

[3] См.: Вестник Конституционного суда РФ, 1994, № 1. С. 4 - 10.

**42**

Конституционный Суд отметил, что договор найма жилого помещения при отсутствии согласия нанимателя может быть расторгнут только судом (ч. 1 ст.90 ЖК РСФСР). Следовательно, исключена возможность административного порядка расторжения договора найма жилого помещения и выселения лиц, проживающих в домах, грозящих обвалом, с санкции прокурора. [1] В связи с этим в данном постановлении Конституционного Суда РФ идет речь о необходимости внесения соответствующих изменений в статью 90 ЖК, так как возможность административного выселения лиц, проживающих в домах, грозящих обвалом, исключена. [2]

1. Выселение из жилых помещений, находящихся на территории военных городков.

Жилищный кодекс предусмотрел следующее основание выселения из военных городков с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения: офицеры, прапорщики и мичманы, военнослужащие сверхсрочной службы Вооруженных Сил и приравненные к ним лица, уволенные с действительной военной службы в отставку или в запас, а также проживающие совместно с ними лица могут быть выселены из занимаемых ими жилых помещений в военных городках с предоставлением другого жилого помещения. В таком же порядке выселяются из военных городков другие лица, утратившие связь с Вооруженными Силами (ст. 94 ЖК РСФСР).

Закрытые военные городки являются одним из видов закрытых административно-территориальных образований. Понятие и правовой режим закрытых административно-территориальных образований определяются в Законе РФ «О закрытом административно-территориальном образовании» [3] от 14 июля 1992 года. Согласно статье 1 данного Закона закрытым административно-территориальным образованием является такое территориальное образование, для которого, в частности, необходим особый режим безопасного функционирования и охраны государственной тайны, включающий специальные условия проживания граждан

Статья 7 Закона предусматривает последствия ограничения по условиям режима дальнейшего проживания граждан, утративших трудовую (служебную) связь с военным предприятием, объектом (переселение в другое жилое помещение и иные формы

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Седугин П.И. Указ. соч. С. 147.

[2] Жгунова А. «Выселение из жилых помещений»// Законность, 1994, № 4. С. 19.

[3] Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ, 1992, № 53.

Ст. 1915.

**43**

обеспечения жильем).

На случаи выселения граждан из жилых помещений, которые хотя и принадлежат военным организациям, но расположены не в военных городках, правила статьи 94 ЖК не распространяются.

Основанием для выселения граждан из жилых помещений в военных городках является прекращение их связи с Вооруженными Силами РФ. Для военнослужащих и совместно проживающих с ними лиц – это увольнение в отставку или в запас.

"Причем причины и основания, по которым между гражданами и Вооруженными Силами прекратилась связь, значения не имеют для решения вопроса о выселении, то есть граждане, прекратившие связь с Вооруженными Силами РФ, могут быть выселены из жилых помещений в военных городках независимо от того, имеется ли в этом вина гражданина или нет (в связи ли с нарушением воинской дисциплины, болезнью гражданина или переходом его на пенсию, сокращением штата и т.д.)". [1]

Так С., как сверхсрочнику военной службы, была предоставлена жилая площадь в доме, расположенном на территории воинской части. По приказу командования С. был уволен в запас. По иску воинской части суд вынес решение о выселении С. с занимаемой площади на том основании, что он уволен в запас за нарушение дисциплины. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РСФСР отменила решение суда и разъяснила, что на основании статьи 62 Основ гражданского законодательства (ныне – статья 94 ЖК РСФСР) не может быть выселено без предоставления другого благоустроенного жилого помещения лицо, получившее жилую площадь в связи не с трудовыми отношениями, а с прохождением военной службы. [2]

Если в семье лица, прекратившего связь с Вооруженными Силами РФ, имеются другие проживающие с ним лица, состоящие в связи (служебной или трудовой) с военной организацией, занимающей военный городок, это лицо не может быть выселено.

В случае перевода военнослужащего на другое место службы и отказа бывших членов его семьи освободить жилое помещение в военном городке (например, в связи с расторжением брака бывший супруг военнослужащего, выбывшего на другое место службы, отказывается освободить занимаемое помещение) эти лица могут быть также

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Яковлев В.Ф., Седугин П.И. Указ. соч. С. 270-271.

[2] См.: Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1965, № 5. С. 3.

**44**

выселены, как не имеющие связи с Вооруженными Силами РФ, с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения.

В случае отказа граждан, прекративших связь с Вооруженными Силами РФ, освободить жилое помещение в военном городке и получить другое благоустроенное жилое помещение, военная организация вправе предъявить в суде иск о их выселении.

«Если лица, прекратившие связь с Вооруженными Силами РФ, проживали в военных городках в служебном жилом помещении или в общежитии, то они выселяются не на основании статьи 94 ЖК РСФСР, а в соответствии со статьей 107 либо статьей 110 ЖК РСФСР с учетом льгот, предоставленных определенным гражданам статьей 108 ЖК РСФСР (если они имеют льготы, то жилое помещение предоставляется также за пределами военного городка) ». [1]

1. Жилищное законодательство предусматривает еще один случай, при котором

происходит расторжение договора найма и выселение в другое благоустроенное жилое помещение нанимателя и членов его семьи – когда при проведении капитального ремонта дома возникает положение, требующее выселения нанимателя с предоставлением ему другого жилого помещения не во временное, а в постоянное пользование (ч. 5 ст. 82 и ст. 83 ЖК РСФСР).

«Рассматривая правила переселения граждан в другие жилые помещения при проведении капитального ремонта дома, необходимо прежде всего различать два случая.

В одном, предусмотренном статьей 82 ЖК, речь идет, в принципе, о переселении нанимателя и членов его семьи в пригодное для жилья помещение лишь на время ремонта, после чего они возвращаются в свое отремонтированное жилое помещение. В другом, предусмотренном частью 5 статьи 82 и статьей 83 ЖК, вопрос стоит о предоставлении нанимателю и членам его семьи в постоянное пользование другого благоустроенного жилого помещения взамен занимаемого.» [2]

В первом случае договор найма на жилое помещение по месту постоянного жительства не расторгается, в отличие от второго, когда договор найма должен считаться прекращенным в случае, если предмет договора перестал существовать (например, жилое помещение превратилось в подсобное помещение) или претерпел значительные изменения.

Так, в соответствии со статьей 83 ЖК РСФСР, когда жилое помещение, занимаемое

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Яковлев В.Ф., Седугин П.И. Указ. соч. С. 271.

[2] Марткович И.Б. Указ. соч. С. 272.

**45**

нанимателем и членами его семьи, в результате капитального ремонта не может быть сохранено или существенно увеличится и у нанимателя образуются излишки жилой площади, нанимателю и членам его семьи должно быть предоставлено другое благоустроенное жилое помещение до начала капитального ремонта. Если в результате капитального ремонта жилое помещение существенно уменьшится, по требованию нанимателя ему и членам его семьи должно быть предоставлено другое благоустроенное жилое помещение (также до начала ремонта).

Из смысла приведенных правил видны два случая: а) когда жилое помещение не может быть сохранено или размер его настолько увеличится, что у нанимателя образуются излишки жилой площади, и б) когда размер жилого помещения существенно уменьшится. Соответственно различаются и возникающие обязательства.

В первом случае наймодателю принадлежит право требовать переселения нанимателя в другое благоустроенное жилое помещение. Наниматель не вправе требовать возвращения ему после капитального ремонта прежнего жилища, но может требовать, чтобы предоставляемое жилое помещение отвечало требованиям закона (ст. 96 ЖК РСФСР).

Во втором случае нанимателю принадлежит альтернативное право: а) требовать предоставления другого благоустроенного жилого помещения, отвечающего условиям, установленным законом;

б) требовать возврата ему отремонтированного жилища. Если это жилище сохранилось (хотя бы и уменьшилось), наймодатель не вправе отказать нанимателю и выдвигать требования о переселении его в другое жилое помещение.

В этой связи важно определить, при каких условиях надо считать, что жилое помещение не сохраняется, что понимается под существенным его увеличением, а также и под существенным его уменьшением.

«При решении этого вопроса следует, видимо, исходить из разъяснений, которые еще до принятия Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик и Жилищного кодекса были даны Верховным Судом СССР и Верховным Судом РСФСР. Они указывали, что главным условием признания помещения не сохранившимся является полное его уничтожение, то есть такое его переоборудование, при котором оно превращено в место общего пользования или сделалось частью другого жилого помещения. Однако жилая площадь не может быть признана уничтоженной, если в ней произведено благоустройство или если жилое помещение превращено в отдельную квартиру».[1]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Марткович И.Б. Указ. соч. С. 272-273.

**46**

Из этого следует, что приобретение жилым помещением новых качеств (благоустройство, изолированность) вовсе не означает, что оно более не существует, и наниматель потерял право требовать его возврата. Сохраняет он это право и в том случае, когда происходит известное увеличение размеров жилого помещения (без образования значительных излишков жилой площади), также как и уменьшение его.

Вопрос о существенном увеличении жилого помещения достаточно ясен, поскольку правила статьи 83 ЖК уточняют, что речь идет об образовании излишней жилой площади. Пленум Верховного Суда СССР в постановлении от 3 апреля 1987 года указал, что увеличение жилого помещения считается существенным, если его размеры превысят установленную законодательством субъекта Российской Федерации норму жилой, а также дополнительной площади (при наличии права на неё), в результате чего образуются ее излишки (п.26).

Однако представляется необходимым иметь в виду и требования статьи 41 ЖК РСФСР об учете заслуживающих внимания обстоятельств. В частности, если образовавшиеся излишки жилой площади позволяют исключить имевшее место проживание в одной комнате лиц разного пола старше девяти лет, кроме супругов, то вряд ли при этом положении следует считать, что значительное увеличение жилого помещения лишает нанимателя права на его возврат.

Что касается существенного уменьшения жилого помещения, то вопрос решается просто, если наниматель требует возврата ему прежнего жилища, несмотря на его уменьшение. Сложнее обстоит дело, когда наниматель требует предоставления ему другого благоустроенного жилого помещения на основании существенного уменьшения ранее занимаемого, а наймодатель считает, что такого основания нет. Отсюда необходимость определить признаки существенного уменьшения жилого помещения. «В судебной практике утвердилась позиция, что существенным уменьшением жилого помещения признается такое сокращение размера жилой площади или числа комнат, в результате которого наниматель и члены его семьи, обеспеченные ранее жилой площадью по действующим нормам (с учетом права на дополнительную площадь) и количеством комнат, позволяющим лицам разного пола, кроме супругов, не проживать в одной комнате, при возвращении им переустроенного помещения не будут обеспечены таким же образом. Однако уменьшение общего размера или числа комнат за счет излишков жилой площади, если это серьезно не ухудшает жилищные условия проживающих, не дает

**47**

основания считать, что помещение существенно уменьшилось». [1]

Проект переустройства или перепланировки жилых помещений при капитальном ремонте заранее определяет, сохранится ли помещение и не будет ли оно существенно увеличено или уменьшено в размере. Если проектом определены условия, предусмотренные статьей 83 ЖК РСФСР, наниматель имеет право отказаться от временного переселения и требовать, чтобы ему сразу, до начала ремонта, было предоставлено в постоянное пользование другое благоустроенное жилое помещение.

Примером может служить определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РСФСР по следующему делу.

Наниматель квартиры (размером 47,7 кв. м) К. проживает в ней с семьей из семи человек: с дочерью О. и её сыном, а также с дочерью Ж. с мужем и двумя детьми.

В связи с необходимостью капитального ремонта семье К. на время его проведения предоставлена на пять человек (с учетом того, что О., заключив трудовой договор о работе в Красноярском крае, забронировала жилое помещение до сентября 1990 г.) трехкомнатная квартира размером 40,3 кв. м. Однако К. и члены её семьи отказались от такого переселения, требуя предоставления в постоянное пользование жилой площади на семь человек с учетом того, что у них фактически образовалось две семьи.

Исполком Майкопского городского совета народных депутатов, не согласившись с этим требованием, обратился в суд с иском о выселении их на время капитального ремонта жилого дома в предоставленную квартиру.

Решением Майкопского городского суда Адыгейской автономной области (оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам суда Адыгейской автономной области) иск удовлетворен.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РСФСР удовлетворила протест заместителя Прокурора РСФСР об отмене судебных постановлений и направлении дела на новое рассмотрение, сославшись, в частности, на следующее.

Удовлетворяя иск исполкома, суд исходил из требований статьи 82 ЖК РСФСР, согласно которой при производстве капитального ремонта дома государственного или общественного жилищного фонда, когда ремонт не может быть проведен без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Марткович И.Б. Указ. соч. С. 274-275.

**48**

капитального ремонта другое жилое помещение, не расторгая при этом договора найма на

ремонтируемое помещение, а в случае отказа нанимателя от переселения в это помещение наймодатель может требовать переселения его в судебном порядке.

Однако, как видно из приобщенной к делу копий решения Майкопского горисполкома, на первом этаже дома, в котором проживают ответчики, в результате капитального ремонта должно быть оборудовано помещение под комплексный приемный пункт бытового обслуживания населения, квартира же, как усматривается из материалов дела, также находится на первом этаже. В связи с этим в исковом заявлении указано, что семье К. предполагается предоставить другую квартиру в этом же доме, что в судебном заседании подтвердил и председатель горисполкома.

Между тем в соответствии со статьей 83 ЖК РСФСР в тех случаях, когда жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи, в результате капитального ремонта не может быть сохранено, нанимателю и членам его семьи должно быть предоставлено другое благоустроенное помещение до начала капитального ремонта.

Суд же не учел данного обстоятельства, не исследовал его и не дал ему оценки. [1]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Бюллетень Верховного суда РСФСР, 1990, № 5. С. 3.

**49**

**2.2 Выселение**

**с предоставлением гражданам**

**другого жилого помещения**

Уже отмечалось, что в тех случаях, когда закон прямо не оговаривает предоставление «другого благоустроенного жилого помещения», должно предоставляться «другое жилое помещение» и разница между этими формулировками заключается всего лишь в одном слове – «благоустроенное», что имеет чрезвычайно важное значение и приводит к предоставлению различных помещений как по качеству, так и по количеству.

Характеристика другого жилого помещения, предоставляемого в связи с выселением, дается в статье 97 ЖК РСФСР. Оно должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям, находиться в черте данного населенного пункта, а в сельской местности при выселении из домов колхозов и совхозов – в пределах территории поселкового, сельского Совета либо в пределах границ хозяйства колхоза или совхоза, расположенных на территории нескольких поселковых, сельских Советов.

Таким образом, Жилищный кодекс содержит исчерпывающий перечень указаний, каким критериям должно отвечать предоставляемое гражданам другое жилое помещение.

О предоставлении жилого помещения в пределах населенного пункта уже говорилось при характеристике «благоустроенного жилого помещения» и потому нет надобности повторяться. Понятие «санитарных и технических требований» также уже было освещено, сейчас же лишь напомним, что «соответствие жилого помещения установленным санитарным и техническим требованиям» означает попросту пригодность жилого помещения для постоянного проживания в нем.

«Из этого становится ясно, что никаких претензий выселяемого к благоустройству жилья (например, отсутствие центрального отопления, горячей воды) и быть не может.

Если у выселяемого возникают сомнения относительно пригодности для жилья предоставляемого жилого помещения, то он может поставить этот вопрос перед судом». [1]

Если выселяющей организацией не было своевременно предоставлено заключение о пригодности предоставляемого помещения или оно вызывает сомнения, то в разъяснении,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Мушкин А.Е. Предоставление жилых помещений и пользование ими. Л., 1985. С. 158.

**50**

содержащемся в постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 года

№ 2 указывается, что «рассматривая иски о выселении с предоставлением другого жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, суд обязан истребовать доказательства, подтверждающие возможность поселения ответчика в предоставляемое жилое помещение. При необходимости суд может обязать соответствующие органы (например, санитарно-эпидемиологической службы) провести обследование жилого помещения и предоставить заключение о его пригодности для проживания. Такое заключение оценивается в совокупности с другими доказательствами». (п. 24).

Предоставляемое жилое помещение может быть менее благоустроенным, чем то, которое ранее занимал выселяемый, а также ниже уровня благоустройства, который достигнут в данном населенном пункте. «Так, лицо, занимающее отдельную квартиру, может быть в порядке статьи 97 ЖК РСФСР выселено в коммуналку. По размеру предоставляемое жилое помещение не обязательно должно предоставляться из расчета

12 кв. м на человека». [1] В то же время помещение должно предоставляться с таким расчетом, чтобы выселяемый не становился тотчас же нуждающимся в жилье и подлежащим принятию на учет. Жилая площадь должна предоставляться по нормам, которые были бы несколько выше учетной нормы и ниже нормы предоставления жилой площади гражданам, состоящим на учете.

В то же время при выселении с предоставлением другого жилого помещения необходимо учитывать состояние здоровья выселяемых, другие уважительные причины, препятствующие проживанию в предоставляемом помещении.

Так, по одному из дел было установлено, что предлагаемая ответчикам квартира расположена на первом этаже дома, имеет окна на северо-восток. При обследовании её в апреле и мае в подполье квартиры находилась вода; по объяснениям соседей, в зимний период температура в квартире была ниже нормы. В составе семьи супругов С. двое малолетних детей, в том числе дочь Елена 11 лет, страдающая тяжелой формой бронхиальной астмы с частыми обострениями и, по заключению врачей, по состоянию здоровья нуждающаяся в проживании в теплом и сухом жилом помещении. Нахождение в сырой квартире ей противопоказано. [2]

«В случае удовлетворения судом иска о выселении с предоставлением другого жилого

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Указ. соч. С. 285.

[2] См.: Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1985, № 11. С. 4-5.

**51**

помещения это помещение должно быть указано в решении (в резолютивной части) с обозначением точного адреса (город, улица, номер дома и номер квартиры, а если граждане выселены в комнату, расположенную в квартире, - то и размер комнаты, ее номер, если он имеется), а также лиц, на которых оно предоставлено (фамилии, имена, отчества)». [1]

Такое возможно только в случае, когда жилое помещение будет указано истцом в исковом заявлении. Если истец этого не сделает, заявление следует оставить без движения, предложив истцу исправить недостаток заявления и предоставив для этого срок. В случае невыполнения требования судьи заявление необходимо возвратить истцу (абз. 1, 2 п. 3 постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 26.12.84 № 5 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР» в редакции постановлений Пленума Верховного Суда РФ от 29.08.89 № 5; от 21.12.93 № 11; от 25.10.96 № 10). [2] Также общие правила об основаниях и порядке выселения с предоставлением другого жилого помещения конкретизированы в постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2 «О практике применения судами жилищного законодательства» (пп.19-25) в редакции Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 30.11.90 г. № 14.

«Число случаев выселения граждан с предоставлением другого жилого помещения в настоящее время резко сократилось. Объясняется это тем, что Законом РСФСР от 06.07.91 г. № 1552-1 [3] отменено выселение рабочих и служащих, получивших ведомственную жилую площадь в связи с трудовыми отношениями, из занимаемых ими жилых помещений независимо от того, по каким основаниям трудовые отношения прекращены. Соответственно этому из Жилищного кодекса исключен пункт 1 части 1

статьи 95 ЖК. Между тем ранее основная масса дел о выселении граждан с предоставлением другого жилого помещения как раз приходилась на дела, которые суды рассматривали в порядке пункта 1 части 1 статьи 95 ЖК». [4] Сказанное, однако не означает, что дела о судебном выселении с предоставлением другого жилого помещения

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Яковлев В.Ф., Седугин П.И. Указ. соч. С. 285.

[2] Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1985, № 3; 1989, № 11; Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1994, № 3; 1997, № 1.

[3] Ведомости РСФСР, 1991, № 28. Ст. 963.

[4] Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Указ. соч. С. 283.

**52**

сошли на нет. В их числе можно назвать дела о выселении граждан, получивших жилые помещения в домах колхозов, если они исключены из членов колхоза или вышли из колхоза по собственному желанию (п. 2 ч. 1 ст. 95 ЖК); дела о выселении граждан в случае признания ордера на жилое помещение недействительным (ст. 100 ЖК); дела о выселении из служебных жилых помещений граждан, перечисленных в статье 108 ЖК; дела о выселении граждан из общежитий при наличии оснований, предусмотренных в части 2 статьи 110 ЖК; а ткаже о выселении граждан в случае, если оплата жилья и коммунальных услуг по договору найма не производится в течение шести месяцев (ч. 6 ст. 15 Закона "Об основах федеральной жилищной политики"). Разумеется, ныне эти нормы следует применять с учетом последующего развития законодательства, в том числе нормативных актов о реорганизации колхозов и совхозов. Следует учитывать также существенные изменения в правовом режиме общежитий, которые сопровождаются переводом общежитий со специального на общий правовой режим, пердусмотренный для жилых помещений государственного, муниципального и общественного жилищного фонда.

Рассмотрим все вышеперечисленные основания выселения граждан с предоставлением им другого жилого помещения более подробно.

1. Выселение из жилых домов колхозов с предоставлением другого жилого помещения. Выселению по этому основанию подлежат только бывшие члены колхоза, вышедшие из него по собственному желанию либо исключённые по решению общего собрания колхозников. (п. 2 ст. 95 ЖК РСФСР).

"Исключение из членов колхоза может быть допущено как крайняя мера в отношении лиц, систематически нарушающих трудовую дисциплину или Устав колхоза, после применения к этим лицам других мер взыскания (п. 35 Примерного Устава колхоза)". [1]

"Необходимо отметить, что в пункте 2 статьи 95 ЖК речь идёт, во-первых, о лицах, получивших жилую площадь как колхозники, и, во-вторых, о жилой площади, которая не отнесена к служебной. Что же касается лиц, получивших жилую площадь в домах колхозов как рабочие и служащие, если эта площадь не отнесена к служебной, то они вследствие исключения из Жилищного кодекса пункта 1 статьи 95 ЖК, независимо от оснований прекращения трудовых отношений, выселению в порядке статьи 97 ЖК не подлежат". [2]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Андрианов И.И. Жилищное законодательство: Практические вопросы. М., 1988.

С. 250.

[2] Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Указ. Соч. С. 283.

**53**

Также пункт 22 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26.12.84 № 5 разъясняет, что "не подлежат выселению наниматели служебных жилых помещений в домах колхозов, исключенные либо выбывшие из колхоза по собственному желанию или прекратившие трудовые отношения с колхозом, где они работали по трудовому договору, когда в составе семьи этих лиц имеются учителя, врачи и другие специалисты, работающие в сельской местности, которые в соответствии с действующим законодательством подлежат обеспечению их квартирами вместе с членами семьи.

"Вообще, надо отметить, что пункт 2 статьи 95 ЖК РСФСР фактически перестал действовать. Во-первых, на основании принятых в 90-х годах постановлений Правительства РФ жилищный фонд колхозов был передан местным органам власти; во-вторых, новое гражданское законодательство не предусматривает такой организационно-правовой формы, как колхозы (в настоящее время колхозы преобразовались в иные организационно-правовые формы, в частности, в акционерные общества)". [1]

1. Выселение граждан с предоставлением другого жилого помещения в случае признания

ордера на жилое помещение недействительным (ч. 2 ст. 100 ЖК РСФСР).

Ордер на жилое помещение является единственным основанием для заселения жилого помещения по договору социального найма (ст. 13 Закона "Об основах федеральной жилищной политики)".

Порядок выдачи ордера определяется статьей 47 Жилищного кодекса. На основании решения о предоставлении жилого помещения в доме государственного, муниципального или общественного жилищного фонда соответствующий орган местной администрации выдает гражданину ордер. "По своей юридической природе ордер на жилое помещение представляет собой административно-правовой документ, в котором содержится распоряжение, приказ жилищно-эксплуатационной организации предоставить гражданину, на имя которого выдан ордер, и членам его семьи в пользование для проживания жилое помещение, указанное в ордере". [2]

Ордер является документом, на основании которого заключается договор найма жилого помещения. Вселение в жилое помещение без ордера является незаконным, а договор найма признается судом недействительным.

Требования, предъявляемые законом к самому ордеру, к условиям его выдачи (он

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Титов А.А. Комментарий к жилищному законодательству. М., 1999. С. 258.

[2] Седугин П.И. Указ. соч. С. 114-116.

**54**

должен быть выдан уполномоченным на то органом, облечен в требуемую законом форму, содержать все необходимые реквизиты, выдан надлежащему лицу, на помещение, пригодное для постоянного проживания и свободное как фактически, так и юридически), зачастую нарушаются, что может повлечь признание выданного ордера недействительным, и как следствие этого, выселение из жилого помещения, на которое выдан ордер, в последствии признанный судом недействительным.

Основания, порядок и последствия признания ордера на жилое помещение недействительным определены в статьях 48 и 100 ЖК РСФСР.

Выданный ордер при отсутствии взаимного согласия сторон - органа, выдавшего ордер, и гражданина- ордерополучателя может быть признан недействительным только судом. Признание недействительным ордера влечет недействительность заключенного на его основе договора жилищного найма.

Жилищный кодекс (ст. 100) установил последствия признания ордера недействительным, которые зависят прежде всего от того, виновен ли получатель ордера в неправомерном получении жилья. При противоправных действиях ордерополучатель в случае признания ордера недействительным выселяется без предоставления ему другого жилого помещения (ст. 100 ЖК). Эти случаи будут рассмотрены в следующем подпункте настоящей главы. Нас же пока интересуют случаи, предусмотренные частью 2 статьи 100 ЖК, когда ордерополучатель выселяется только с предоставлением другого жилого помещения, если ордер признан недействительным по другим основаниям. Данное правило исходит из того, что в этих случаях невозможно обвинить получателя в неправомерном действии с целью получения ордера. В то же время недействительный ордер не может служить основанием для использования гражданином жилого помещения, поэтому гражданин подлежит переселению в другое жилое помещение или помещение, которое он ранее занимал.

Что же касается оснований признания ордера недействительным и выселения граждан в другое жилое помещение, то к ним относятся следующие причины, независящие от поведения владельца недействительного ордера: а) нарушение прав других граждан или организаций на указанное в ордере помещение; б) неправомерные виновные действия должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилого помещения; в) иные случаи нарушения порядка и условий предоставления жилья.

Жилое помещение, предоставляемое ордеродержателю, должно быть свободно, поэтому нарушение прав других граждан на указанное в ордере жилое помещение обычно имеет

**55**

место при выдаче ордера на жилое помещение временно отсутствующих нанимателей и

членов их семей, за которыми сохранено или забронировано жилое помещение (ст. ст. 60 и 62 ЖК РСФСР). "Также может быть оспорен ордер о предоставлении комнаты в общей квартире нанимателем, проживающим в квартире и имеющим в соответствии со статьей 46 ЖК преимущественное право пользования освободившейся жилой площадью". [1]

"Неправомерные действия должностных лиц, влекущие признание ордера недействительным, часто состоят в необоснованном принятии граждан на учет для улучшения жилищных условий, в выдаче не соответствующих действительности документов, послуживших основанием для принятия на учет и предоставления жилого помещения (заключений о состоянии здоровья членов семьи, о признании жилого помещения не отвечающим санитарным и техническим требованиям, справок о составе семьи и размере занимаемой площади и т.д.)". [2] К числу неправомерных действий, совершенных должностными лицами, относятся также подлог, предоставление жилого помещения лицам, не состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, либо с нарушением очередности.

В постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 26.12.84 № 5 содержится разъяснение, согласно которому с заявлением о признании ордера недействительным по мотивам нарушения очередности предоставления жилых помещений вправе обратиться в суд предприятие, учреждение, организация или местная администрация, в ведении которых находится жилое помещение, либо прокурор в их интересах; в случае возбуждения дела по заявлению прокурора эти лица извещаются судьей о возникшем процессе и участвуют в нем в качестве истцов (ч. 2 ст. 33 ГПК РСФСР).

Граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и считающие, что жилое помещение должно быть предоставлено им, обращаться в суд с таким исками не могут, поскольку субъективного гражданского права на указанное в ордере жилое помещение они не имеют.

Закон не устанавливает исчерпывающего перечня оснований признания выданного

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Яковлев В.Ф., Седугин П.И, Указ. соч. С. 164.

[2] Ком Н.В. Предоставление жилых помещений: Правовые вопросы. Минск, 1992.

С. 78-79

**56**

ордера недействительным. В статье 48 ЖК указано, что ордер может быть признан судом недействительным и в иных случаях нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений.

К таким случаям можно отнести, например, случаи нарушения порядка предоставления жилых помещений в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда, установленного статьями 42-44 ЖК РСФСР. Если, например, жилая площадь в доме общественного фонда предоставлена при отсутствии совместного решения органа соответствующей организации и профсоюзного комитета, ордер на полученнное жилое помещение должен быть судом аннулирован.

Сюда же можно отнести и случаи, когда предоставленное жилое помещение не отвечает санитарным и техническим требованиям и другим (ст. 40 ЖК РСФСР), предоставлено без учёта состояния здоровья граждан и других заслуживающих внимания обстоятельств.

"Вопрос о признании ордера недействительным суд решает в зависмости от характера и степени нарушения условий и порядка предоставления жилого помещения. Учитывается степень вины ордерополучателя и должностного лица. Нельзя признать ордер недействительным, если нарушения незначительны и не повлекли существенных последствий". [1]

По общему правилу предоставляемое в связи с выселением другое жилое помещение должно отвечать требованиям статьи 97 ЖК РСФСР. Однако, если при рассмотрении в суде дела будет установлено, что ордерополучатель лишен ордера по мотивам выдачи его на жилое помещение, право пользования которым принадлежит другому лицу, это влечет по смыслу части 2 статьи 100 ЖК выселение лиц, вселившихся на основании такого ордера, с предоставлением им другого жилого помещения, соответствующего по размеру и благоустройству предоставленному по ордеру (п. 4 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г). То есть может быть предоставлено и благоустроенное жилое помещение, отвечающее требованиям статьи 96 ЖК РСФСР.

1. Выселение из служебных помещений с предоставлением гражданам другого жилого

помещения.

Жилые дома и жилые помещения предназначаются для постоянного проживания

граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных

жилых помещений и общежитий (ч. 1 ст. 7 ЖК РСФСР. Из указания закона следует, что

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Яковлев В.Ф., Седугин П.И. Указ. соч. С. 166.

**57**

служебные жилые помещения представляют собой вид жилья, предназначенный не для постоянного проживания граждан, а для использования в целях, указанных в законе.

Закон определяет функциональное значение служебного жилого помещения, его отличие от жилого помещения, заселяемого на общих основаниях. Это помещение специального назначения. Оно предназначено для проживания исключительно граждан, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него (ст. 101 ЖК РСФСР). Жилое помещение включается в число служебных решением местной администрации. Под служебные жилые помещения выделяются, как правило, отдельные квартиры.

Служебные жилые помещения предоставляются не всем гражданам, а только работникам предприятий, учреждений, организаций, включенным в особый перечень, утверждаемый Правительством Российской Федерации.

Жилые помещения в домах совхозов предназначаются для заселения работниками совхозов и другими лицами, которым в соответствии с действующим порядком предоставляется жилая площадь в домах хозяйства, и включаются в число служебных жилых помещений.

Закон (ст. 105 ЖК РСФСР) определяет порядок предоставления и пользования служебными жилыми помещениями. На основании принятого решения о предоставлении служебного жилого помещения органом местной администрации гражданину выдается ордер на это жилое помещение.

С гражданином, на имя которого выдан ордер на служебное жилое помещение, заключается письменный договор найма на все время работы нанимателя, в связи с которой ему предоставлено это помещение (ст. 106 ЖК РСФСР).

Вместе с тем законодательством установлены особые правила пользования служебными жилыми помещениями. К пользованию ими применяются некоторые правила о договоре найма жилого помещения, установленные Жилищным кодексом и другими актами жилищного законодательства, в том числе и правила, касающиеся расторжения договора найма жилого помещения со всеми предусмотренными в связи с этим последствиями (ч. 2 ст. 106 ЖК РСФСР).

По общему правилу согласно статье 107 ЖК РСФСР, рабочие и служащие, прекратившие трудовые отношения с предприятием, учреждением, организацией, а также граждане, которые исключены из членов колхоза или вышли из колхоза по собственному

желанию, подлежат выселению из служебного жилого помещения со всеми

**58**

проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения.

Вместе с тем в статье 108 ЖК РСФСР предусмотрен довольно широкий круг лиц,

которые не могут быть выселены из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения. Данный перечень является исчерпывающим и включает в себя следующие категории граждан:

а) инвалиды войны и другие инвалиды из числа военнослужащих, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите СССР или при исполнении иных обязательств военной службы, либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте;

б) участники Великой Отечественной войны, пребывавшие в составе действующей армии;

в) семьи военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы;

г) семьи военнослужащих;

д) инвалиды из числа лиц рядового и начальствующего состава органов Министерства внутренних дел СССР, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении служебных обязанностей;

е) лица, проработавшие на предприятии, в учреждении, организации предоставивших им жилое помещение не менее десяти лет;

ж) лица, освобожденные от должности, в связи с которой им было предоставлено жилое помещение, но не прекратившие трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией предоставившими это помещение;

з) лица, уволенные в связи с ликвидацией предприятия, учреждения, организации либо по сокращению численности или штата работников;

и) пенсионеры по старости, персональные пенсионеры;

к) члены семьи умершего работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение;

л) инвалиды труда I и II групп, инвалиды I и II групп из числа военнослужащих и приравненных к ним лиц;

м) одинокие лица с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми.

Указанным гражданам предоставляется жилое помещение, отвечающее требованиям статьи 97 ЖК РСФСР.

"Таким образом, в этих случаях пользование служебными помещениями не только

**59**

выступает как условие выполнения работником своих трудовых обязанностей, но и

приобретает характер права на постоянное проживание в жилище, поскольку указанные

лица имеют самостоятельное, независимое от трудовых отношений с владельцем дома право пользования жилищем". [1] Но все же, жилое помещение продолжает оставаться служебным, поэтому сохраняет силу большинство других правовых ограничений, характерных для пользования этими помещениями.

В постановлениях Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. и Пленума Верховного Суда РФ от 26 декабря 1984 г. даны разъяснения по ряду вопросов, связанных с выселением из служебных жилых помещений.

Прежде всего, обращается внимание судов на необходимость проверить, включено ли в установленном порядке жилое помещение, по поводу которого возник спор, в число служебных, относится ли ответчик к категории работников, которым могут быть предоставлены в связи с характером трудовых отношений служебные жилые помещения (ч. 1 п. 19 постановления от 3 апреля 1987 г). При этом, если в служебное жилое помещение вселён гражданин по ордеру на жилое помещение в доме государственного, муниципального или общественного жилищного фонда (и наоборот) либо в служебное жилое помещение по служебному ордеру вселено лицо, не относящееся к категории работников, которым может быть предоставлено такое жилое помещение, ордер признается недействительным с наступлением последствий, предусмотренных статьей 100 ЖК РСФСР (ч. 2 п. 20 постановления от 26 декабря 1984 г.).

Не подлежат выселению из служебного жилого помещения по мотиву прекращения трудовых отношений работники, уволившиеся до отнесения занимаемого помещения к числу служебных (п. 20 постановления от 3 апреля 1987 г.).

В постановлении от 3 апреля 1987 г. отмечено, что если разрешается вопрос о выселении семей военнослужащих и партизан, погибших или без вести пропавших при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы, то следует признать правильной установившуюся практику судов об отнесении к членам этих семей иждивенцев погибшего или пропавшего без вести, которым в связи с этим выплачивается пенсия; родителей; супруга, не вступившего в другой брак, независимо от получения им пенсии; детей, не имеющих своей семьи или хотя и имеющих свою семью, но ставших инвалидами до достижения совершеннолетия, а также имеющих свои семьи детей, оба родителя которых погибли или пропали без вести (ч. 3 п. 19).

В соответствии со статьей 108 ЖК РСФСР не подлежат выселению без предоставления

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Седугин П.И. Указ. соч. С. 78.

**60**

другого жилого помещения одинокие лица, как наниматель, так и оставшиеся после его выбытия члены семьи с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми. К

таким лицам помимо одиноких матерей, не создавших в последствии семьи, могут быть отнесены, в частности, разведенный супруг, оставшийся проживать в помещении после выбытия из него другого супруга, овдовевший супруг, усыновитель, опекун (попечитель). (ч. 4 п. 19).

Пленум Верховного Суда в постановлении от 26 декабря 1984 г. разъяснил, что когда речь идет о выселении из служебного жилого помещения с предоставлением другого помещения лиц, проработавших на предприятии, в учреждении, организации не менее 10 лет, то надо иметь в виду, что закон не требует непрерывности этого стажа. Следовательно, десятилетний срок работы исчисляется в общей сложности, причем в этот срок включается и работа по совместительству. (ч. 2, 3 п. 21).

Из части 4 пункта 21 этого постановления следует, что в случаях, предусмотренных статьей 108 ЖК РСФСР, недопустимо переселение граждан из служебных жилых помещений в такие же служебные помещения или в общежития. То есть гражданам должны предоставляться жилые помещения общего характера (в том же населенном пункте, отвечающие установленным санитарным и техническим требованиям).

1. Выселение из общежитий с предоставлением гражданам другого жилого помещения (ч. 2 ст.110 ЖК РСФСР).

"Общежитие - специализированное жилое помещение, предназначенное для непродолжительного проживания, как правило, одиноких граждан, поселившихся в связи с работой на предприятии (учреждении, организации) или учебой в учебном заведении, которым принадлежит данное общежитие". [1] Общежития используются для проживания сезонных, временных работников, лиц, работающих по срочному трудовому договору, других рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан.

Статья 109 ЖК РСФСР установила, что под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома.

Жилая площадь в общежитии предоставляется рабочим, служащим, студентам, учащимся по решению администрации предприятия, учреждения, организации, в ведении которых находится общежитие, на время работы или учебы. На основании такого решения

выдается специальный ордер на занятие предоставленной жилой площади в общежитии.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Седугин П.И. Указ. соч. С. 180.

**61**

Жилищный кодекс устанавливает основания и порядок выселения из общежитий.

Причем, такое выселение допускается как без предоставления другого жилого помещения, так и с обязательным его предоставлением.

Так, с предоставлением другого жилого помещения подлежат выселению из общежитий только "граждане, если они прекратили трудовые отношения не по собственному желанию без уважительных причин, не за нарушение трудовой дисциплины и не за совершение преступления, а по иным основаниям (например, по сокращению штатов), а также если они хотя и прекратили трудовые отношения по одному из указанных трех оснований, но относятся к лицам, перечисленным в статье 108 ЖК РСФСР, то есть пользующихся льготами. Так, нельзя выселять из общежития без предоставления другого жилого помещения инвалида войны, хотя бы он и был уволен за нарушение трудовой дисциплины". [1]

Предоставляемое в таких случаях жилое помещение должно находиться в том же населенном пункте, отвечать санитарным и техническим требованиям.

В постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 26 декабря 1984 г. № 5 разъясняется, что, разрешая споры о выселении из общежития, следует проверять, является ли общежитием помещение, занимаемое ответчиком, для чего необходимо выяснять следующие обстоятельства: находится ли дом, в котором расположено помещение, в ведении истца; построен ли он в качестве общежития либо специально переоборудован для этой цели; имеется ли разрешение санэпидемстанции на его заселение как общежития; выдавался ли в установленном порядке ордер на занятие жилой площади и др.

Полученные доказательства должны быть исследованы в судебном заседании и оценены в совокупности. Только после этого суд вправе решить вопрос о том, распространяется ли на помещение, по поводу которого возник спор, правовой режим общежития. (п. 24).

При рассмотрении дела о выселении из общежития, предоставленного в связи с работой, необходимо выяснить, какой трудовой договор был заключен между истцом и ответчиком и по каким основаниям он бы прекращен, имея в виду, что в соответствии со статьей 110 ЖК определенные категории работников могут быть выселены и без предоставления другого жилого помещения.

Если общежитие было предоставлено гражданину, не относящемуся к лицам, которые

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Указ. соч. С. 284.

**62**

имеют право на предоставление жилой площади в общежитии, и к указанному лицу предъявлен иск о выселении по этому основанию, необходимо применительно к статье 48

ЖК, решить вопрос о признании недействительным ордера на занятие жилой площади в общежитии с наступлением последствий, предусмотренных статьей 100 ЖК. (п. 25).

1. Выселение граждан в случае, если оплата жилья и коммунальных услуг по договору

найма жилого помещения не производится в течение шести месяцев (ч. 6 ст. 15 Закона "Об основах федеральной жилищной политики").

Одной из важнейших обязанностей нанимателя по договору найма жилого помещения является внесение платы за пользование жилым помещением и коммунальные услуги. Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи (ч. 3 ст. 678 ГК РФ).

Основные принципы оплаты жилых помещений и коммунальных услуг по договору найма жилых помещений в домах государственного, муниципального и общественного жилищных фондов определены Законом РФ "Об основах федеральной жилищной политики" от 24 декабря 1992 года. В соответствии со статьей 15 данного Закона "оплата жилья и коммунальных услуг по договору найма устанавливается в размере, обеспечивающем возмещение издержек на содержание и ремонт жилья, а также на коммунальные услуги".

Согласно статье 56 ЖК РСФСР наниматель обязан вносить квартирную плату (то есть плату за жилье) ежемесячно не позднее десятого числа следующего за прожитым месяца.

Плата за коммунальные услуги (водоснабжение, газ, электрическую, тепловую энергию и другие услуги) взимается помимо оплаты жилья по утвержденным в установленном порядке тарифам (ст. 57. ЖК РСФСР).

Оплата коммунальных услуг устанавливается в пределах возмещения издержек на их предоставление непосредственно потребителю. Для некоторых категорий граждан законодательством установлены льготы по оплате жилья и коммунальных услуг (инвалидов Великой Отечественной войны, учащихся и др.)

В части 6 статьи 15 Закона "Об основах федеральной жилищной политики" установлено: "Если оплата жилья и коммунальных услуг не производится в течение шести месяцев, граждане подлежат выселению в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, по нормам

**63**

общежития" (аналогичное положение содержит и статья 687 ГК РФ). "Такие меры могут быть применены к должнику - нанимателю жилого помещения. Взамен занимаемой

благоустроенной квартиры ему будет предоставлено жильё, в том числе в коммунальной

квартире и с меньшими коммунальными удобствами, по 6 кв. м на человека". [1]

Относительно такого порядка обеспечения жилой площадью А. Жгунова пишет: "Положение Закона - о предоставлении жилого помещения по нормам общежития - не совсем сообразуется с установкой жилищного законодательства о том, чтобы в результате вселения граждане не становились бы нуждающимися в улучшении жилищных условий (п. 18 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26 декабря 1984 г. "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР" № 5 в ред. Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.10.96 № 10). Жилая площадь в общежитии предоставляется в размере не менее 6 кв. м на одного человека (п. 11 Примерного положения об общежитиях от 11 августа 1988 г.). [2] Во многих регионах России норма для постановки на жилищный учет превышает данную цифру. Значит в результате вселения в другое жилое помещение по нормам общежития граждане могут стать нуждающимися в улучшении жилищных условий. Несомненно, в этом вопросе необходима более четкая, не содержащая в себе противоречий, позиция законодателя." [3]

Ю.С. Васильев делает вывод на материале судебной практики о том, что неплатеж квартплаты является основанием расторжения договора жилищного найма в тех случаях, когда он свидетельствует об отказе нанимателя от выполнения своей обязанности по договору, а не о временной и при том извинительной просрочке в исполнении обязательства. [4]

А Жгунова в статье "Выселение из жилых помещений" также отмечает, что: "Безусловно, неоплата жилья и коммунальных услуг по договору жилищного найма в течение шести месяцев должна быть неуважительной (для возникновения основания выселения из жилого помещения). Отсутствие в Законе "Об основах федеральной

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Титов А.А. Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации. М., 1999. С. 227.

[2] Постановление Совмина РСФСР от 11.08.88 № 328 "Об утверждении примерного положения об общежитиях" ( в ред. Постановления Правительства РФ от 23.07.93 № 726).

[3] Жгунова А. Выселение из жилых помещений // Законность. 1994. № 4. С. 19.

[4] Васильев Ю.С. Расторжение и изменение договора жилищного найма в судебном порядке. Автореф. дисс… канд. юрид. наук. М., 1961. С. 8.

**64**

жилищной политики" указания на неуважительность причины не внесения платы за жильё и коммунальные услуги отнюдь не означает возможности выселения тогда, когда плата за

квартиру и коммунальные услуги не вносится по уважительным причинам (например, из-за существенных материальных затруднений, связанных с болезнью, безработицей, задержкой в получении субсидий для оплаты жилья и коммунальных услуг и т.д.)". [1]

Кроме того, неуплата за жилье и коммунальные услуги должна числиться за шесть месяцев подряд. С учетом особых обстоятельств этот срок может быть изменен актами органов государственной власти и управления (ч. 6 ст. 15 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики"). В исковом заявлении о выселении за не внесение платы за жилье и коммунальные услуги с предоставлением другого жилого помещения (как и в исках о выселении по всем остальным основаниям с предоставлением другого жилого помещения) необходимо указать конкретное свободное жилое помещение, предоставляемое выселяемому.

"Как видим, российское жилищное законодательство взяло несколько иную направленность по вопросу выселения из жилого помещения за не внесение квартплаты и платы за коммунальные услуги по договору найма по сравнению с Основами гражданского законодательства, нормы которого предусматривают возможность выселения без предоставления другого жилого помещения за такое нарушение договора жилищного найма независимо от вида жилищных фондов. И эта направленность жилищного законодательства, без сомнения, является более разумной и гуманной". [2]

В соответствии с пунктом 13 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2, согласно действующему законодательству плата за пользование помещениями в домах государственного и общественного жилищного фонда и плата за пользование коммунальными услугами, не внесенные в установленный срок нанимателем либо членами его семьи, взыскиваются по исполнительным надписям нотариальных органов, а по истечении установленного законодательством срока на выдачу исполнительной надписи - судом. Споры об основаниях начисления и размере квартирной платы, а также платы за пользование коммунальными услугами рассматриваются в судебном порядке.

Приведем пример. Администрация Железнодорожного района города Новосибирска обратилась в

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Жгунова А. Указ. соч. С. 20.

[2] Жгунова А. Указ. соч. С. 20-21.

**65**

Железнодорожный районный суд с иском к Баевской Е.А, к Коноплеву К.С. о выселении

из жилого помещения, указав, что в 1971 году между ЖЭУ № 4 и квартиросъёмщиком

Баевской Е.А.был заключен договор найма жилого помещения. Согласно статье 56 ЖК РСФСР и пункту 9 Правил пользования жилыми помещениями, наниматель обязан своевременно вносить квартирную плату и плату за коммунальные услуги по утвержденным в установленном порядке тарифам. Однако квартиросъемщик Баевская Е.А. с ноября 1994 года не производит оплату за пользование жилым помещением и коммунальные услуги. Задолженность ответчицы по квартирной плате на 01.10.98 года составила 3 591 рубль 76 копеек. 06.06.97 года ей вручалось предупреждение о погашении долга, но погасить долг добровольно она отказывается. В результате чего администрация просила расторгнуть договор найма жилого помещения на жилую площадь 42 кв. м по адресу: ул. Челюскинцев, 30-168 между Баевской Е.А. и ЖЭУ № 4 администрации Железнодорожного района, выселить Баевскую и членов ее семьи.

В судебном заседании представитель истца поддержал свои исковые требования, дополнив, что задолженность на период с декабря 1995 года по март 1999 года составляет 3 278 рублей 35 копеек.

Ответчик Коноплев К.С. в судебное заседание не явился, причину неявки суду не сообщил.

Ответчица Баевская Е.А в судебном заседании иск признала частично и пояснила, что у неё действительно имеется задолженность по квартплате за период с декабря 1995 года по март 1999 в сумме 3 278 рублей 35 копеек. Она не платит за квартиру и коммунальные услуги, так как считает, что истец ненадлежащим образом эксплуатирует жилой фонд.

Суд, выслушав пояснения сторон, исследовав материалы дела, нашел исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с частью 2 статьи 687 ГК РСФСР договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок.

Однако, в силу статьи 687 ГК РФ суд предоставляет Баевской Е.А. срок до 03 марта 2000 года для устранения нарушения, то есть для внесения платы за жилое помещение в сумме 3278 рублей 35 копеек. Если в течение указанного выше срока Баевская Е.А. не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя примет решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о

**66**

расторжении договора найма жилого помещения может отсрочить исполнение решения на срок не более года.

Ссылки Баевской Е.А. о том, что истец ненадлежащим образом эксплуатирует находящийся у него на балансе жилой фонд, суд не может принять во внимание, так как ответчицей не представлены доказательства. [1]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Архив Железнодорожного районного суда города Новосибирска. Дело № 2-195

за 1999 год.

**67**

**2.3 Выселение граждан**

**без предоставления другого жилого помещения**

Выселение в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения является исключением из принципа непрекращаемости права пользования жилым помещением по договору социального найма (нерасторжимости жилищного правоотношения) и допускается только в случаях, специально и и счерпывающе перечисленных в законе (ст. 98 ЖК РСФСР).

"Соответсвующие нормы закона не подлежат распространительному толкованию, предусматривают конкретные виды злостных жилищных правонарушений и выступают в качестве мер гражданско-правовой ответственности". [1] Такие основания расторжения договора найма жилого помещения и выселения без предоставления другого жилого помещения, которые являются санкцией (ответственностью) за ненадлежащее исполнение жилищных обязанностей и иное виновное поведение нанимателя (членов его семьи) можно отнести к первой группе оснований лишения права пользования жилым помещением.

Ко второй группе оснований лишения права пользования жилым помещением можно отнести случаи, когда выселение не является санкцией за правонарушение, а речь идет о "применении меры государственной или общественной необходимости или иной меры, перед которой интересы проживающего в данном помещении лица отступают на задний план" [2], то есть в целях предоставления наймодателю возможности использовать помещение по специальному назначению. В соответствии с действующим законодательством эту группу составляют основания, связанные с определенными обстоятельствами, которые относятся к области трудовых и членско-колхозных правоотношений (ст. 107 и ст. 110 ЖК РСФСР).

Вначале остановимся на случаях судебного выселения без предоставления другого жилого помещения, которые могут быть отнесены к мерам гражданско-правовой ответственности. Они предусмотрены статьей 98 ЖК. Такое выселение допускается только

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Маслов В.Ф. Указ. соч. С. 105.

[2] Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Указ. соч. С. 286.

**68**

при виновном поведении нанимателя или членов его семьи.

1. Выселение производится без предоставления другого жилого помещения, если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещение. Это вытекает из обязанности граждан бережно относиться к предоставленному им жилищу. Граждане обязаны использовать жилое помещение в соответствии с его назначением, соблюдать правила пользования им, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию (ст. 10 и 142 ЖК РСФСР). "Подавляющее большинство нанимателей добросовестно относятся к исполнению своих жилищных обязанностей, поэтому в судебной практике выселение по указанному выше основанию встречается редко". [1]

В.Ф. Маслов считает, что "норма, регулирующая данный вид выселения, имеет по существу превентивное значение". [2] На этом основании некоторые авторы предлагают отказаться от такой нормы, заменив её возмещением причиненного ущерба. [3]

Разрушение и порча жилых помещений - это вид умышленных действий лица, наносящий существенный ущерб жилищному фонду. "Под существенным понимается такой вред, для устранения которого необходимо произвести капитальный ремонт". [4] Они выходят за рамки простого неисполнения возложенных на нанимателя договором найма и правилами пользования жилыми помещениями обязанностей по содержанию помещения в исправном состоянии и производству текущего ремонта.

"Выражение "разрушают или портят" может означать лишь то, что закон здесь подразумевает активные действия, а не воздержание от исполнения каких-либо обязанностей".[5]

Так как предусмотренная в статье 98 ЖК РСФСР санкция является мерой гражданско-правовой ответственности, для ее применения необходимо наличие всех элементов правонарушения: вред в виде разрушения или порчи помещения, причинная связь между

поведением лица и вредом, противоправность поведения лица, вина в виде умысла.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Седугин П.И. Указ. соч. С. 151.

[2] Маслов В.Ф. Указ. Соч. С. 105.

[3] См.: Баринов Н.Н. Прекращение договора найма жилого помещения в ведомственном доме. Саратов., 1978. С. 49-50.

[4] Чигир В.Д. Советское жилищное право. Минск, 1986. С. 11.

[5] Маслов В.Ф. Указ. Соч. С. 106.

**69**

"Неосторожные, хотя и неоднократные действия, наносящие ущерб имуществу, влекут за собой ответственность за имущественные последствия, но не могут быть основанием для лишения права пользования жилым помещением и выселения". [1] Как правильно отметили В.Ф. Чигир и В.А. Боровцев, "отсутствие умысла должен доказать тот, кто систематически совершал указанные действия". [2]

Приведенные обстоятельства обязательны в каждом конкретном случае, но ещё недостаточны для такой крайней меры, как выселение. Для этого требуется дополнительно установить систематический характер правонарушения [3] и то, что меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными (поведение ответчика было предметом рассмотрения органов милиции, прокуратуры, суда).

Поскольку выселение - вид ответственности, то оно может быть применено лишь в отношении виновного лица, которое способно нести ответственность за свои поступки и признано виновным в совершении противоправных действий. То есть выселение допустимо только как мера индивидуальной ответственности. Наниматель не должен отвечать за вину членов семьи и наоборот. Исходя из принципа вины исключается возможность ответственности (выселения) недееспособных лиц, в частности, страдающих психическими заболеваниями.

Так, Судебная коллегия Верховного Суда РСФСР оставила без изменения решение Ленинградского городского суда по иску В. и других об отказе в иске о выселении Н., страдающей шизофренией. Грубое нарушение ею правил общежития было вызвано заболеванием, а не сознательным игнорированием норм морали. Поэтому невозможность совместного проживания в таком случае дает основание ставить вопрос о помещении Н в больницу, а не о выселении без предоставления жилой площади. [4]

"Законодательство также не оговаривает, какой срок должен пройти между принятием мер предупреждения к виновному и предъявлением иска в суд, какое количество раз

должен предупреждаться гражданин о недопустимости нарушений. Решение суда в

каждом случае должно основываться на конкретных обстоятельствах дела, приниматься с

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Басин Ю.Г., Попов И.И. О жилищных правах советских граждан. Алма-Ата, 1966.

С. 139.

[2] Чигир В.Ф., Боровцев В.А. Конституционное право на жилище. Минск, 1985. С. 67.

[3] Систематичность означает совершение однородных действий более двух раз (См.: Золотарь В.А. Основания прекращения договора найма жилых помещений. М., 1958. С. 13.)

[4] Яковлев В.Ф., Седугин П.И. Указ. соч. С. 287; Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1971

**70**

учетом характера противоправного поведения нарушителя". [1]

Инициатива в постановке вопроса о выселении может принадлежать наймодателю, иным заинтересованным лицам - соседям, прокурору и т.д.

В постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 года подчеркивается, что необходимо иметь в виду эти условия ,одновременно обращается внимание судов на то, что по искам о возмещении ущерба, причиненного в результате разрушения, порчи жилого помещения, возмещение взыскивается в полном объеме. (п. 27).

1. Выселение за использование жилого помещения не по назначению. Жилые помещения

предназначены для постоянного проживания в них. Закон требует, чтобы граждане использовали жилое помещение в соответствии с его назначением (ч. 5 ст. 10 ЖК РСФСР). Использование жилого помещения не по назначению может выразиться в различных формах, например в превращении жилого помещения в подсобное, в места содержания животных, для организации мастерской и т.д.

Закон сформулирован так, что в качестве санкции за использование жилого помещения не по назначению применяется выселение лиц без предоставления другого жилого помещения. Тем самым предусмотрено изъятие всего закрепленного за ними помещения.

"Но использование жилых помещений не по назначению возможно в отношении не только всего помещения (квартиры в целом), но и отдельных комнат в квартире. В этой ситуации допустимо изъятие не всей квартиры, а лишь отдельных изолированных комнат, которые используются не для проживания, а для других целей." [2]

1. Выселение без предоставления другого жилого помещения возможно также в случае,

если наниматель, члены его семьи или проживающие с ними лица систематическим нарушением правил общежития делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными. Закон возложил на граждан обязанность соблюдать правила общежития. "В практике понятие " правила общежития " применительно к случаям выселения по статье 98 ЖК РСФСР понимается довольно широко: при оценке поведения нанимателя учитываются также антиобщественные (аморальные) действия в квартире или в доме, которые не зафиксированы в нормативных актах, но противоречат общепризнанным правилам поведения".[1]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Гетман Е.С. Указ. Соч. С. 47

[2] Маслов В.Ф. Указ. соч. С. 107.

**71**

В.Ф. Маслов в монографии "Право на жилище" говорит о том, что: "Объективная сторона поведения выселяемого выражается в существенном нарушении правил общежития, прежде всего правил пользования жилыми помещениями (внутреннего распорядка), в результате чего соседи по квартире (по дому) не могут нормально работать и отдыхать. Не обязательно, чтобы в поведении ответчика был состав уголовного преступления или административного правонарушения". [2]

В судебной практике обсуждался вопрос об ответственности членов семьи за ненадлежащий надзор за недееспособными членами семьи, которые создают условия невозможности совместного проживания. Так, например, к П. был предъявлен иск о принудительном обмене на том основании, что один из членов семьи ответчика страдает душевной болезнью и из-за ухудшения состояния его здоровья создались условия невозможности для совместного проживания. Суды, рассматривавшие дело, удовлетворили иск, мотивируя тем, что члены семьи ответчика, в силу родственных отношений, обязаны осуществлять надзор за действиями У., страдающего психическим заболеванием. Поэтому все члены семьи несут ответственность за его неправильное поведение. Судебная коллегия не возражала по существу мотивов этого решения, хотя отменила его по другим основаниям. [3]

Выселению подлежит только то совершеннолетнее лицо, которое своим поведением создает невозможность для совместного проживания с ним. Поэтому, если в жилом помещении проживают другие члены семьи, договор найма сохраняет силу (в этом случае возможно изменение договора найма в связи с заменой нанимателя).

Выселение вследствие невозможности совместного проживания является санкцией исключительной и предусматривается на тот случай, если другие средства принуждения или общественного воздействия, которые применялись к виновному, не оказали должного воспитательного эффекта. "Более того, эта мера применяется тогда, когда суд приходит к выводу, что иным путем, в частности принудительным обменом, нельзя ликвидировать жилищный конфликт". [4]

Требование о выселении виновного лица могут заявить как наймодатель

так и граждане, проживающие в данном доме или квартире, в том числе и члены семьи нанимателя.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Седугин П.И. Указ. соч. С. 152.

[2] Маслов В.Ф. Указ. соч. С. 109.

[3] Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1979, № 11. С. 11.

[4] Маслов В.Ф. Указ. соч. С. 109.

**72**

1. Согласно статье 98 ЖК РСФСР лица, лишенные родительских прав, если их

совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительстких прав, признано невозможным, могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения. Это особый случай выселения за невозможностью совместного проживания. П.И. Седугин отмечает, что "приведенное правило впервые включено в закон, что очень важно для защиты прав несовершеннолетних. Основная направленность данного правила состоит в том, чтобы уберечь детей от пагубного влияния лица, лишенного родительских прав (или ограниченного в родительских правах), создать им надлежащие условия для проживания". [1]

В отличие от выселения за нарушение правил общежития в рассматриваемом случае не требуется систематичности и применения к выселяемому мер общественного или административного воздействия.

Для удовлетворения требования о выселении таких лиц необходимы два условия: 1) должно состояться решение суда о лишении лица родительских прав по отношению к совместно проживающим с ним детям; 2) должно быть признано невозможным их совместное проживание в жилом помещении. Доказательства подтверждения невозможности совместного проживания могут быть представлены органами опеки и попечительства, жилищными органами, опекуном (попечителем), родственниками и т.д. либо получены судом при рассмотрении дела о выселении путем опроса свидетелей, исследования других доказательств.

Субъектом ответственности здесь является лицо, лишенное родительских прав. "Если для выселения вследствие невозможности совместного проживания необходимо установить, что лицо своим поведением в квартире (доме) мешает соседям спокойно пользоваться жилищем, то при выселении родителя, лишенного родительских прав, принимается во внимание общая общественно-моральная оценка личностных качеств (пьянство, алкоголизм, жестокость и т.п.), которые могут отрицательно повлиять на несовершеннолетнего". [2]

Правом на предъявление иска о выселении таких лиц обладают: другой родитель (если он не лишен родительских прав), опекун (попечитель), орган опеки и попечительства, а также прокурор, если вопрос о выселении не решен судом одновременно с лишением родительских прав.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Седугин П.И. Указ. соч. С. 153.

[2] Маслов В.Ф. Указ. соч. С. 110.

**73**

С учетом довольно широко распространенной практики принудительного обмена жилыми помещениями в целях ликвидации жилищных конфликтов закон (ч.2 ст. 98 ЖК РСФСР), исходя из гуманных соображений, предусматривает, что взамен выселения без предоставления другого жилой площади суд может обязать соответствующие лица произвести обмен занимаемого жилого помещения на другое помещение, указанное заинтересованной стороной. Эта законодательная норма имеет весьма важное значение для разрешения жилищных конфликтов, возникающих в связи с нарушением правил общежития и невозможностью совместного проживания, так как позволяет судам в определенных случаях не прибегать к такой крайней мере воздействия, как выселение.

Принудительный обмен возможен с соблюдением общего порядка обмена, установленного законом. Анализируемый вид обмена, предусмотренный частью 2 статьи 98 ЖК РСФСР следует отличать от принудительного обмена жилого помещения при отсутствии на это согласия членов семьи (ст. 68 ЖК РСФСР), так как в отличие от статьи 98 ЖК, в статье 68 ЖК речь идет об обычном жилищно-правовом споре равноправных субъектов договора жилищного найма. Согласно части 2 статьи 98 ЖК, нарушитель не вправе возражать против обмена даже тогда, когда это в какой-то мере ущемляет его жилищные интересы (расположенность жилого помещения, этажность, качество и т.д.), так как он подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения.

Суд может вынести решение, обязывающее нарушителя обменять занимаемое им помещение на другое, только в том случае, когда заинтересованная сторона предложит конкретный вариант обмена. Если в исковом заявлении конкретный вариант обмена не указан, оно остается без движения.

"Не имеют значения мотивы отказа от обмена истца (нежелание переезжать в другой район города, много населенность квартиры, неудобная планировка и т.п.). Истец не виновен в нарушении правил поведения, и с ним нельзя без его согласия расторгнуть договор найма жилого помещения, в котором он проживает как добросовестный наниматель".[1]

При отказе лица, виновного в создании обстановки невозможности совместного проживания, от обмена оно может быть выселено без предоставления другого жилого помещения.

В качестве примера приведем следующее дело. 18.08.99 г. Доржиева Д.Л. обратилась в

суд с иском к Доржиеву Б.Б. о принудительном обмене жилой площади, с которым у нее

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Коньков Ю,М. Расторжение договора найма жилого помещения. М., 1978. С. 106-107.

**74**

был зарегистрирован брак 19.07.94, продолжавшийся до 19.08.98. Проживание в одной квартире стало невозможным из-за постоянного избиения Доржиевым Б.Б жены как во время брака, так и после его расторжения. Общих детей у Доржиевых нет. У Доржиевой Д.Л. есть один ребенок от первого брака.

Доржиева Д.Л. просила произвести принудительный обмен двухкомнатной квартиры по улице Октябрьская, 10-17, которая была предоставлена Хлебокомбинатом Доржиеву Б.Б. в 1987 году после окончания им института и направлении на работу.

Представитель ОАО Хлебокомбината "Новосибирскхлеб" против обмена не возражал, выразил лишь свое мнение, что предложенный Доржиевой вариант обмена ухудшает жилищные условия Доржиева, так как дом старый, комната находится на первом этаже. Он также пояснил, что в мае 1999 года Доржиева Д.Л. обращалась к нему с обменными картами, которые он без присутствия Доржиева Б.Б. отказался одобрить.

В качестве вариантов обмена Доржиева Д.Л предложила для себя с дочерью - однокомнатную квартиру размером 19 кв. м по улице Советская, 36-1, для Доржиева Б.Б. комнату размером 16 кв. м в квартире № 2 по улице Горького, 42.

Доржиев Б.Б. отказался от такого обмена, так как дом, где ему предложено жильё, построен в 1935 году, квартира на первом этаже, высота которго сотавляет 1,5 м до уровня подоконника, в квартире проживает пять человек.

Но в судебное заседание Доржиев Б.Б. не явился, место его нахождения установить не представилось возможным. Представитель "Новосибирскхлеб" также не явился. Третьи лица, желающие переехать в квартиру Доржиевых, в суде не возражали по поводу обмена.

Суд при рассмотрении дела учел разъяснение Постановления Пленума Верховного Суда РФ "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР" от 26.12.84 (п. 12) в редакции постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.93, при рассмотрении дела осуществил тщательную проверку, учел доводы и интересы членов семьи, проживающих в жилом помещении, подлежащем обмену, и пришел к выводу, что иск Доржиевой Д.Л. к Доржиеву Б.Б. о принудительном обмене жилого помещения подлежит удовлетворению.

На основании решения суда было произведено переселение обменивающихся сторон. [1]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Архив Железнодорожного районного суда города Новосибирска. Дело № 2-145 за

1999 год.

**75**

Таким образом, были рассмотрены случаи судебного выселения без предоставления другого жилого помещения, которые относятся к мерам гражданско-правовой ответственности.

Остановимся теперь на второй группе случаев судебного выселения без предоставления другого жилого помещения, которые к мерам гражданско-правовой ответственности не относятся, а являются мерой необходимости. Они предусмотрены статьей 48 ЖК, частью 1 статьи 107 ЖК и статьей 110 ЖК РСФСР.

1. Выселение без предоставления другого жилого помещения в связи с признание

ордера на жилое помещение недействительным.

Как уже указывалось при рассмотрении вопроса о выселении с предоставлением другого жилого помещения, закон предусматривает, что ордер на жилое помещение в случае нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений может быть признан судом недействительным. Признание ордера недействительным влечет за собой определенные правовые последствия, и прежде всего освобождение гражданами занятого на основании ордера жилого помещения.

"Если выселение производится без предоставления другого жилого помещения, его нельзя отнести к мерам гражданско-правовой ответственности , поскольку выселяемый прав на занимаемое помещение не лишается, так как вследствие недействительности ордера они и не могли у него возникнуть. Между тем лишение права является необходимым атрибутом юридической ответственности". [1] Применительно к гражданско-правовой ответственности в свое время это убедительно показал О.С. Иоффе: "В тех случаях, когда выселение производится вследствие признания ордера на жилое помещение недействительным, такое выселение может и не сопровождаться прекращением жилищного правоотношения. Если ордер выдан за взятку, то его следует отнести к ничтожным юридическим актам, не порождающим юридических последствий, на достижение которых была рассчитана его выдача. Жилищное правоотношение здесь вообще не возникает, а потому выселение лица, получившего ордер (независимо от того, производится ли выселение с предоставлением или без предоставления другого жилого помещения), прекращения жилищного правоотношения не влечет. Если же ордер может быть отнесен к оспоримым юридическим актам, то при выселении получившего ордер лица имеет место и прекращение жилищного правоотношения". [2]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Указ. соч. С. 289-290.

[2] Иоффе О.С. Ответственность по советскому гражданскому праву. Л., 1955.

**76**

Таким образом, в рассматриваемом случае прекращение жилищных правоотношений не наступает, так как они и не возникали.

Жилищный кодекс (ч. 1 ст. 100) предусмотрел выселение без предоставления другого жилого помещения в случае признания ордера на жилое помещение недействительным только вследствие неправомерных действий получивших ордер лиц. Такая строгая мера предусмотрена законом потому, что в указанном случае имеются виновные, недобросовестные действия получивших ордер лиц, совершенные с целью незаконного получения жилья.

При этом имеются в виду как случаи предоставления гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, например, о размере жилого помещения, о составе членов семьи и т.п., так и случаи совершения лицом, получившим ордер, иных неправомерных действий (например, дача взятки должностному лицу).

В законе установлено также, что, если граждане, указанные в ордере, ранее пользовались жилым помещением в доме государственного или общественного жилищного фонда, им должно быть предоставлено жилое помещение, кторое они занимали, или другое жилое помещение. Это помещение должно быть пригодным для жилья с точки зрения санитарно-технических требований - такого мнения придерживаются многие авторы (например, П.И. Седугин, Е.С. Гетман,, В.Ф. Яковлев).

1. Выселение без предоставления другого жилого помещения из служебных жилых

помещений допускается лишь в случае, предусмотренном статьей 107 ЖК РСФСР.

О понятии и особенностях правового режима служебных жилых помещений говорилось ранее, при рассмотрении вопроса о выселении с предоставлением другого жилого помещения.

Согласно статье 107 ЖК РСФСР рабочие и служащие, прекратившие трудовые отношения с предприятием, учреждением, организацией, а также граждане, которые исключены из членов колхоза или вышли из колхоза по собственному желанию, подлежат выселению из служебного жилого помещения со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения. В данном случае происходит расторжение договора найма служебного жилого помещения независимо от причин прекращения трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией или выхода либо исключения из членов колхоза.

Выселение из служебных жилых помещений производится в судебном порядке. Как

**77**

разъяснил Пленум Верховного Суда СССР в пункте 19 постановления №2 от 3 апреля 1987 г., следует иметь в виду, что лица, указанные в статье 108 ЖК РСФСР, могут быть выселены лишь с предоставлением другого жилого помещения в том же населенном пункте, отвечающего санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

Если жилое помещение не включено в число служебных или включено с нарушением действующего порядка, иск о выселении по правилам статьи 107 ЖК РСФСР не может быть удовлетворен.

Если же ответчик, вселенный в служебное жилое помещение, не относится к категории работников, которым может быть предоставлено такое помещение, то его выселение возможно не по правилам статьи 107 ЖК РСФСР, а лишь в связи с признанием выданного ему ордера на служебное жилое помещение недействительным (абз. 2 п. 20 постановления № 5 Пленума Верховного Суда РФ от 26 декабря 1984 г.).

"При решении вопроса о возможности выселения из служебного жилого помещения, включенного в число служебных, необходимо также выяснить, предоставлено ли помещение ответчику в связи с трудовыми отношениями или в связи с членством в колхозе, поскольку, если служебное жилое помещение было предоставлено гражданину не в связи с этими отношениями, то он не может быть выселен из него по правилам статьи 107 ЖК РСФСР". [1]

Как разъяснено в пункте 22 постановления № 2 Пленума Верховного Суда РФ от 3 апреля 1987 года, лица, проживающие в служебных жилых помещениях, в случае их увольнения по собственному желанию подлежат выселению при отказе возвратиться на работу на предприятие, в учреждение, организацию, предоставившую жилое помещение. Однако их желание возвратиться на работу может быть учтено судом при рассмотрении дела о выселении, если ответчику могут предоставить прежнюю работу (то есть вместо него не принят другой работник) или другую работу, выполнение которой будет связано с проживанием в служебном помещении.

Кроме того, наниматель не может быть выселен из служебного жилого помещения, если кто-либо из членов его семьи состоит в трудовых отношениях с наймодателем и по характеру его работы ему может быть предоставлено служебное жилое помещение (это разъяснение в полной мере относится и к рассмотрению дел о выселении граждан,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Яковлев В.Ф., Седугин П.И. Указ. соч. С. 300.

**78**

проживающих в служебных жилых помещениях колхозов, в случае их исключения из членов колхоза или выхода из колхоза по собственному желанию).

1. Выселение без предоставления другого жилого помещения из общежитий

предусмотрено статьей 110 ЖК РСФСР. Ему подлежат сезонные, временные работники и лица, работавшие по срочному трудовому договору, прекратившие работу, а также лица, обучавшиеся в учебных заведениях и выбывшие из них.

Для решения вопроса о выселении этих лиц без предоставления другого жилого помещения не имеет значения, по каким основаниям и причинам прекращены трудовые отношения (для первых трех категорий) или учеба (для четвертой).

Согласно же части 2 статьи 110 ЖК РСФСР, без предоставления другого жилого помещения выселяются постоянные работники, поселившиеся в общежитии в связи с работой, в случае прекращения трудовых отношений по одному из следующих оснований:

а) увольнение по собственному желанию;

б) увольнение за нарушение трудовой дисциплины;

в) увольнение за совершение преступления.

Если же трудовой договор прекращен по какому-либо иному основанию, работник может быть выселен только с предоставлением другого жилого помещения.

Так, Уфимское производственное объединение имени С.М. Кирова предъявило иск к Х. о выселении из общежития, ссылаясь на то, что место в общежитии ей предоставлено в связи с трудовыми отношениями, однако трудовой договор с ней расторгнут по приказу администрации от 27 апреля 1984 года за совершение прогулов без уважительных причин.

Решением Верховного Суда Башкирской АССР иск удовлетворен.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РСФСР, рассмотрев дело в кассационном порядке, оставила решение без изменения, указав следующее.

Работники предприятий, учреждений, организаций, поселившиеся в общежитии в связи с работой, могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения в случаях, предусмотренных статьей 110 ЖК, в том числе когда уволены за нарушение трудовой дисциплины.

Факт предоставления Х. общежития подтверждается совместным решением администрации и профсоюзного комитета завода, ордером на право занять место в общежитии, обязательством ответчицы об использовании предоставленного помещения в общежитии по назначению и об освобождении его в случае прекращения трудовых отношений.

**79**

Поскольку по делу установлено, что общежитие предоставлено Х. в связи с работой, трудовой договор прекращен за нарушение трудовой дисциплины (прогулы), льгот, предусмотренных статьей 108 ЖК, она не имеет, суд обоснованно выселил ее из общежития в соответствии со статьей 110 ЖК без предоставления другого жилого помещения.

Доводы кассационной жалобы ответчицы сводятся к оспариванию правильности увольнения за совершение прогулов. Однако с иском о восстановлении на работе она в суд не обращалась. Приказ о расторжении трудового договора не отменён, не признан необоснованным в установленном порядке, поэтому утверждение ответчицы о том, что прогулов она не совершала, не может влиять на исход спора о выселении из общежития.[1]

В случае увольнения гражданина по собственному желанию вопрос о его выселении может быть поставлен лишь при отказе возвратиться на работу на предприятие, в учреждение, организацию, предоставившие жилое помещение (абз. 1 п. 22 постановления № 2 Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. "О практике применения судами жилищного законодательства").

Также необходимо отметить, что согласно разъяснению данного постановления, указанные в части второй статьи 110 ЖК РСФСР и в статье 108 ЖК РСФСР условия, исключающие возможность выселения без предоставления другого жилого помещения, принимаются во внимание судами как в случаях, когда они возникли ко времени прекращения трудовых отношений, так и после, до разрешения судом дела о выселении

(п. 23). "Однако Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда СССР считает, что если указанные условия наступили и после решения суда о выселении, но до исполнения его, такое решение может быть отменено вышестоящей судебной инстанцией (в частности, при опротестовании этого решения в порядке надзора)". [2]

Таковы основания расторжения договора социального найма жилого помещения в судебном порядке, предусмотренные Жилищным законодательством.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1985, № 2. С. 2.

[2] Марткович И.Б. Жилищное право: закон и практика. М., 1990. С. 287.

**80**

**ВЫСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В АДМИНИСТРАТИВНОМ ПОРЯДКЕ**

Расторжение договора найма жилого помещения и выселение нанимателя производится, как уже отмечалось, по общему правилу в судебном порядке. По сравнению с судебным порядком выселения административный является более упрощенным. Поэтому он действует лишь в виде исключения.

До принятия Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик выселение граждан в администрантивном порядке применялось сравнительно широко.

Основы (ст. 63) резко сократили количество оснований для административного выселения, которые сохранились и до настоящего момента.

Так, часть 2 статьи 90 ЖК закрепила, что выселение производится в судебном порядке. Допускается выселение в административном порядке с санкции прокурора лишь лиц, самоуправно занявших жилое помещение или проживающих в домах, грозящих обвалом.

Выселение в первом случае производится без предоставления другого жилого помещения, в отличие от второго, когда нанимателю и членам его семьи должо быть предоставлено другое благоустроенное жилое помещение (ст. 91 ЖК). Это объясняется тем, что во втором случае граждане пользуются жилым помещением на законных основаниях, а выселение предусмотрено в административном порядке в связи с необходимостью срочного расселения граждан из аварийного дома (жилого помещения), так как это более оперативный порядок выселения, нежели судебный. При самоуправном же занятии жилого помещения вселение происходит неправомерно (без решения соответствующих органов (организаций) и без ордера (ст. 42, 43 и 47 ЖК РСФСР), а также без заключения договора анйма (ст. 51 ЖК РСФСР), поэтому закреплены существенные различия в последствиях выселения между этими двумя основаниями выселения в администрантивном порядке с санкции прокурора.

О порядке выселения граждан из домов, грозящих обвалом, подробно говорилось в предыдущей главе работы, поэтому здесь внимание будет сосредоточено на вопросе выселения граждан из самоуправно занятых жилых помещений.

"Самоуправное занятие имеет место тогда, когда гражданин вселяется в жилое помещение без чьего-либо ведома, без всякого на то разрешения (самовольно), при отсутствии какого-либо законного основания пользоваться помещением". [1]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Маслов В.Ф. Указ. соч. С. 110.

**81**

Одним из доказательств самоуправного занятия жилого помещения может служить отсутствие у занявшего помещение лица ордера. Иногда под понятием "самоуправное занятие " понимается также вселение граждан в жилое помещение не на основании ордера, а на основании другого административного акта (например, письменного разрешения должностного лица местной администрации) либо решения некомпетентного органа и т.д. Однако, по мнению П.И. Седугина, эти случаи "неправильно относятся к категории самоуправного вселения, так как здесь происходит не самоуправное, а незаконное вселение, поскольку вселение происходит без ордера". [1] Если лицо заняло жилое помещение с нарушением установленного порядка и условий предоставления жилых помещений, но на основании какого-либо разрешения, такое лицо не считается самоуправно занявшим жилое помещение и может быть выселено не в административном, а только в судебном порядке.

Кроме того, В.Ф. Маслов отмечает, что "не считается самовольным вселение в жилое помещение с согласия лица, которое наделено правом пользоваться этим помещением, хотя бы и с целью его незаконного закрепления за вселившимся. В такой ситуации вселившиеся должны признаваться временными жильцами или поднанимателями (в зависимости от условий вселения) и могут быть выселены только по решению суда". [2]

Не подлежат выселению в административном порядке наниматели, которые вселились в освободившуюся смежную или проходную комнату, и наниматели в коммунальной квартире, занявшие освободившуюся в ней комнату без разрешения жилищных органов.

Во всех приведенных случаях речь идет о нарушении установленного порядка осуществления права на жилое помещение, которое не подпадает под понятие самоуправства. Таким образом, самоуправное занятие жилого помещениянеобходимо отличать от нарушения порядка заселения жилой площади.

При вселении в жилое помещение с нарушением предусмотренного законом порядка хотя и имеет место неправомерное проживание на спорной площади, но в действиях поселившихся отсутствует самоуправство. Все споры о праве на жилую площадь и выселении граждан, получивших ее в обход правил распределения жилья, рассматриваются в судебном порядке. Например, только суд может решить вопрос о выселении граждан, занявших жилую площадь в ведомственном доме по совместному

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Седугин П.И. Указ. соч. С. 155.

[2] Маслов В.Ф. Указ. соч. С. 111.

**82**

решению администрации и профкома, но без разрешения местной администрации о выдаче ордера или только с разрешения руководителя предприятия. [1]

Самоуправное занятие жилого помещения не порождает жилищного правоотношения. Оно признается правонарушением. "Поэтому при выселении лиц, самоуправно занявших жилые помещения, происходит не прекращение жилищного правоотношения, а пресечение неправомерного состояния, восстановление нарушенного правопорядка. В этом случае защищается право распоряжения жилой площадью лица, в чьем ведении (управлении) она находится (законного владельца или собственника жилого дома), от неправомерного посягательства вселившегося". [2] Административному выселению подлежат все без исключения граждане, вселившиеся самоуправно, независимо от того, какими льготами они пользуются при предоставлении им жилых помещений в установленном порядке.

Если при сложившейся ситуации (очевидности обстоятельств дела) не возникает сомнения в том, что самовольно занявший жилое помещение не имеет на него никакого права, то административное выселение полностью оправдано с точки зрения незамедлительного реагирования на правонарушение.

Долгое время не было ясности в решении вопроса о том, в каком порядке- судебном или административном могут выселяться лица, самоуправно занявшие нежилые помещения. В.Ф. Чигир, например, писал, что поскольку административный порядок выселения допускается только в случаях, прямо перечисленных в законе, а жилищное законодательство, в частности, жилищные кодексы, не предусматривает такого порядка в отношении занятия нежилых помещений, данные нормы, как исключение из общего правила, не должны толковаться распространительно. Поэтому выселение из самоуправно занятых жилых помещений должно производиться не в административном, а в судебном порядке. [3]

Приведенную точку зрения разделяют не все авторы. В.И. Замятин считает, что "при решении этого вопроса за основу должен приниматься тот факт, что помещение занято

­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] См.: Замятин В. Выселение из жилых помещений в административном порядке.// Соц.законность, 1965, № 4. С. 36.

[2] Маслов В.Ф. Указ. соч. С. 111.

[3] См.: Чигир В.Ф, Указ. соч. С. 192-193. См. также: Повар А.I., Агапов I.Г. Охорона житлових прав громадян. К., 1968. С. 69.

**83**

самоуправно, без соответствующего разрешения, с целью проживания в нем, а характер помещения, его назначение не играет решающей роли". [1] Ю.К. Толстой утверждает, что лица, самоуправно занявшие нежилые помещения для проживания в них, выселяются в административном порядке, а для иных целей - судом. [2] "Представляется, что последнее мнение теоретически убедительнее и соответствует смыслу и целям закона об административном выселении" - пишет В.Ф. Маслов. [3] Мы также будем придерживаться точки зрения Ю.К. Толстого.

"В рассматриваемом случае нет оснований считать изложенное распространительным толкованием статьи 99 ЖК РСФСР, которая как норма исключительная должна применяться только к рассчитанному в соответствии с её буквальным содержанием кругу отношений". [4]

В.Ф. Чигир при толковании данной нормы решающее значение придает термину "жилое помещение" и полагает, что этими словами закон ограничивает административное выселение в соответствии с характером и назначением помещения. В. И. Замятин же за основу берет выражение "лица, самоуправно занявшие жилое помещение" и переносит упор с характеристики объекта самоуправного посягательства на конечную цель действий лица, обращая внимание на то, что помещение самовольно заселяются для проживания в них "Оба автора выясняют содержание нормы по употребленным в ней (в самом тексте нормы) словам и суждениям, то есть раскрывают её текстуальный (буквальный) смысл. Но позиция В. И. Замятина более убедительна. Здесь имеет место не расширительное толкование нормы, а выяснение её смысла на основе поставленных перед ней целей и задач".[5]

Действительно, если закон считает недопустимым самоуправное заселение жилого помещения для проживания в нём и требует немедленно реагировать на эти случаи путем административного выселения, то такая реакция тем более оправдана, когда гражданин занимает в этих целях нежилое помещение, право проживания в котором на при каких условиях у него не может возникнуть. "В обоснование сказанного можно привести и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Замятин В. Указ. соч. С. 35.

[2] См.: Толстой Ю.К. Новое советское жилищное законодательство. С. 25. Прим. 1.

[3] Маслов В.Ф. Указ. соч. С. 113.

[4] Маслов В.Ф. Указ. соч. С. 113.

[5] Там же. С. 113.

**84**

другие доводы.. Самоуправное занятие нежилого помещения является нарушением

субъективного гражданского права владельца этого помещения в традиционном его понимании и не относится к жилищному правонарушению. Гражданские права защищаются не только в судебном порядке. Поэтому в данном случае может быть применен административный порядок восстановления нарушенного права, поскольку нет никаких сомнений в противозаконности посягательства".[1]

Административное выселение осуществляется с соблюдением строго обязательных правил, установленных постановлением Президиума Верховного Совета СССР от 20 мая 1985 г. "О порядке применения части второй статьи 36 Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик" [2], где подробно регламентирована процедура рассмотрения в органах прокуратуры дел и жалоб по этому вопросу.

Выселение граждан в административном порядке может иметь место только с санкции прокурора . С заявлением в прокуратуру могут обращаться только органы местной администрации, осуществляющие управление жилищным фондом, и их жилищно-коммунальные управления (отделы), предприятия, учреждения, организации, в ведении которых находится жилое помещение или жилой дом. Таким образом, жилищно-эксплуатационные организации не в праве обращаться с заявлением к прокурору о выселении в административном порядке, в том числе и о выселении лиц, самоуправно занявших жилое помещение, в отличие от порядка, существовавшего раньше.

Важное значение для практики имеет указание Президиума Верховного Совета СССР о том, что с заявлением о выселении в административном порядке из самоуправно занятого жилого помещения может обратиться заинтересованный гражданин. К ним чаще всего относятся лица, которым выдан ордер на самоуправно занятое помещение.

В пункте 2 постановления предусмотрено, чтодела о выселении в административном порядке прокурор (его заместитель) рассматривает в 15-ти дневный срок со дня принятия заявления. Прокурор при рассмотрении заявления о выселении обязан прежде всего выяснить, имеются ли установленные законом основания для выселения в административном порядке, то есть действительно ли лицо заняло жилое помещение самоуправно, а если поступило заявление о выселении из дома (жилого помещения),

грозящего обвалом, действительно ли дом (жилое помещение) является аварийным,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Маслов В.Ф. Указ соч. С. 113-114.

[2] Ведомости СССР, 1985, № 21. Ст. 370.

**85**

имеется ли заключение компетентной комиссии и решение местной администрации о признании дома (жилого помещения) аварийным, предоставлено ли выселяемому гражданину другое благоустроенное жилое помещение в соответствии с требованиями закона.

"Административное выселение граждан может иметь место лишь после того, как гражданин добровольно отказался освободить жилое помещение. Поэтому прокурор, принимая заявление о выселении, обязан потребовать от органа, обратившегося с заявлением о выселении, предоставления акта об отказе гражданина добровольно освободить жилое помещение. " [1] Также обязателен вызов выселяемого к прокурору и разъяснение ему существа и характера предъявленного требования. Гражданину должна быть предоставлена широкая возможность давать письменные объяснения по существу требования о выселении, приобщать документы и т.д.

Н Шарыло отмечает в связи с этим, что прокуроры, в частности, не всегда обеспечивают полную и всестороннюю проверку обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения дела, не истребуют порой нужные материалы, что приводит к вынесению незаконных постановлений.

Дел о выселении граждан из домов, грозящих обвалом, по статистике не так уж много. Но если взять, к примеру, Ленинград, то из 10 вынесенных в 1989 году прокурорами постановлений о выселении граждан 6 оказались незаконными. Прокуроры не во всех случаях истребуют доказательства того, что дом государственного или общественного жилищного фонда грозит обвалом, то есть заключение компетентной межведомственной комиссии и решение органа местной администрации о признании таковым дом а(жилого помещения).

Прокурор Кировского района Ленинграда вынес 6 постановлений о выселении семей Макеевых, Проскуряковых, Троицких, Омельченко и В. Косарева из дома № 152 по ул. Стачек в связи с угрозой обвала. По жалобам граждан 5 постановлений прокуратура города отменила как необоснованные - при проверке выяснилось, что та часть дома, где проживали граждане, подлежала капитальному ремонту. Вопрос о выселении должен был решаться в судебном порядке. Необоснованное постановление о выселении В. Косарева вышестоящая прокуратура не отменила, так как он его не обжаловал. а прокурор района не проявил здесь инициативы, хотя статья 5 постановления Президиума Верховного Совета

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Андрианов И.И. Указ. соч. С. 258.

**86**

СССР предусматривает, что прокурор, вынесший постановление о выселении, при изменении обстоятельств вправе по жалобам заинтересованных лиц и организаций или по собственной инициативе отменить это постановление и вынести новое. [1]

Также при выяснении вопроса о выселении в административном порядке прокурор обязан затребовать письменное объяснение и от всех подлежащих выселению совершеннолетних лиц, а в случае выселения несовершеннолетних и недееспособных лиц - от их законных представителей.

Н. Шарыло отмечает, что "выборочные данные из различных регионов страны свидетельствуют о рапространенности необоснованных обращений в прокуратуру по поводу выселения граждан, самоуправно занявших жилые помещения". [2] Чаще всего это происходит потому, что обращающиеся жилищные органы не выясняют, когда, в каком порядке и кто занял освободившееся помещение. Так "заместитель директора кожгалантерейной фабрики обратился в прокуратуру Московского района Минска с заявлением о выселении семьи Лаптенок как самоуправно занявшей комнату в квартире. Однако, как оказалось, семья вселилась туда не самоуправно, а в качестве поднанимателя. Наниматель впоследствии умер. Прокурор отказал в санкции на выселение, разъяснив в постановлении заявителю, что вопрос может быть разрешен в судебном порядке.

Необоснованные обращения направлены на ущемление конституционных прав граждан, способствуют нездоровому психологическому климату, загружают прокуратуру ненужной работой, а в случаях гражданско-правовых споров затрудняют их своевременное разрешение", - [3] отмечает автор.

При рассмотрении материалов прокуроры должны тщательно выяснять, кто, когда, в каком порядке, на какую жилую площадь вселился, в каждом конкретном случае правильно оценивать полученные доказательства и только тогда решать - дать санкцию на выселение или отказать.

ПРЭО Кировского района Ленинграда, даже не выяснив, кто занял квартиру 59 дома 4 по пр. Ветеранов, обратилось в прокуратуру района за санкцией на выселение семьи

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] Шарыло Н. Выселение в административном порядке.// Соц. законность, 1990, № 10.

С. 15-16.

[2] См.: Шарыло Н. Указ. соч. С. 15-16.

[3] Там же. С. 16.

**87**

Белкиной. Прокурор района торопливо вынес постановление о её административном выселении. Однако в жалобе прокурору города Белкина указала, что квартиру 59 не занимала, вместе с семьей постоянно проживает в том же доме, но в квартире 23. Квартира же 59 полгода пустовала, поэтому дочь Шалаева со своей семьей и заняла её. Жалоба подтвердилась.[1]

Н. Шарыло также указывает на то, что прокуроры районов порой не вызывают в прокуратуру представителей ведомств - владельцев служебных жилых помещений, когда местная администрация просит о выселении в административном порядке лиц, самоуправно занявших их, не выясняют, нужна ли эта жилая площадь ведомству, в том числе в качестве служебной. А выяснять это надо, поскольку служебные комнаты нередко длительное время не используются и не заселяются. И не только выяснять, но и принимать соответствующие меры. Так, прокурор Выборгского района Ленинграда вынес постановление об административном выселении Симоновых вместе с шестью несовершеннолетними детьми из пустовавшей несколько лет служебной комнаты

12,5 кв. м. До этого Симоновы в течение 11 лет проживали в соседней служебной комнате 17,6 кв. м. Прокурор, по нашему мнению, вправе был обратиться в жилищные органы с просьбой об улучшении жилищных условий многодетной семьи, запросив мнение трудового коллектива и общественной комиссии по жилищным вопросам, однако не сделал этого.

Часто остается без внимания такое нарушение закона, как выдача ордеров на заселение квартир, признанных непригодными для постоянного проживания - пишет Н.Шарыло. А ведь такие жилые помещения заселению не подлежат, и вопрос об их использовании в каждом конкретном случае должен решаться местной администрацией.

Отдел по учету и распределению жилой площади Сестрорецкого райисполкома обратился к прокурору района с заявлением о выселении Махаловой с ребенком из самоуправно занятой, пустовавшей с 1987 года, соседней (10,36 кв. м) комнаты. Как выяснилось, квартира, в которой проживала Махалова, признана непригодной для постоянного проживания, поскольку помещения практически не отапливались, полы прогнили, дом осел и списан. Тем не менее с октября 1989 года на это помещение был выдан ордер. Каплуновой. Прокурор вынес постановление о выселении в административном порядке Махаловой, и вместо того, чтобы поставить вопрос о

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] См.: Шарыло Н. Указ. соч. С. 16.

**88**

признании ордера, выданного Каплуновой, недействительным и об улучшении жилищных условий Махаловой, возбудил в отношении неё производство об административном правонарушении. На наш взгляд, в подобных случаях прокуроры, одновременно с вынесением постановления о выселении должны принимать меры в защиту нарушенных прав граждан. [1]

Если требование об административном выселении обосновано, прокурор выносит постановление, в котором подробно излагаются обстоятельства дела, доводы сторон, мотивы выселения и закон, на основании которого оно производится, указывается срок исполнения и исполнитель постановления ,дается предписание органам милиции об оказании содействия в выселении.

Копия постановления вручается выселяемому, заинтересованной организации и соответствующему отделению милиции.

Постановление о выселении в административном порядке подлежит принудительному исполнению органами милиции по истечении 7 дней со дня его вручения гражданам, выселяемым из жилого помещения, которые даются им для добровольного освобождения жилого помещения.

Президиум Верховного Совета СССР установил также порядок обжалования постановления прокурора о выселении в административном порядке. Постановление может быть обжаловано вышестоящему прокурору, вплоть до Генерального прокурора РФ, как лицами, которые подлежат выселению, так и организациями и гражданами, которые возбудили ходатайство о выселении.

Помимо этого, санкция прокурора на административное выселение не исключает последующего обращения заинтересованного лица в суд. Вопрос о правоприменительной практике выселения граждан из самоуправно занятых жилых помещений рассматривался Конституционным Судом РФ, который в Постановлении "По делу о проверке конституционности правоприменительной практики, связанной со спорами о предоставлении жилых помещений; о проверке конституционности административного порядка выселения граждан из самоуправно занятых жилых помещений с санкции прокурора, о проверке конституционности отказа в возбуждении уголовного дела от 5 февраля 1993 года № 2-П признал не соответсвующим Конституции РФ обыкновение

правоприменительной практики выселения граждан из самоуправно занятых жилых

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] См.: Шарыло Н. Указ. соч. С. 16-17.

**89**

помещений в административном порядке с санкции прокурора (без возможности последующего обращения в суд), сложившегося в результате применения статьи 90 и 99 ЖК РСФСР. Иными словами, Конституционный Суд РФ признал право указанных граждан на обжалование постановления прокурора о выселении в административном порядке в суд, в отличие от ранее существовавшего порядка, в соответствии с которым такое обжалование было возможным только в порядке подчиненности вышестоящему прокурору.

Вышестоящий прокурор при обжаловании ему постановления об административном выселении вправе отменить это постановление прокурора и направить дело для дополнительной проверки, либо оставить его без изменения. Он вправе также изменить постановление. Вышестоящий прокурор может вынести и новое постановление, но при условии принятия дела об административном выселении к своему производству. Причем это он обязан сделать во всех случаях, независимо от того, требуется дополнительная проверка или нет. "Особый порядок вынесения новых постановлений призван повысить ответственность вышестоящих прокуроров за их вынесение. Следует подчеркнуть, что на практике необходимо строго разграничивать изменение постановления и вынесение нового постановления, не допускать под видом изменения постановления вынесения новых постановлений (например, выселение вместо отказа в выселении и наоборот)" [1]

На время проверки жалобы вышестоящий прокурор может приостановить исполнение постановления о выселении в административном порядке.

"Раньше довольно широко была распространена практика, когда вышестоящий прокурор, не отменяя постановление прокурора о выселении, возвращал тем не менее дело прокурору с указанием провести дополнительную проверку, обсудить возможность иного решения дела и. т.д. Обычно вышестоящий прокурор в этих случаях приостанавливал исполнение постановления. Это порождало известную неопределенность в правовом положении заинтересованных лиц и ущемляло их права. В настоящее время Президиум Верховного Совета СССР четко и исчерпывающе определил полномочия вышестоящих прокуроров при рассмотрении жалоб на постановления прокуроров об административном выселении . Никаких иных решений, не предусмотренных в постановлении Президиума, они не вправе принимать". [2]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] См.: Андрианов И.И. Указ. соч. С. 258.

[2] Андрианов И.И. Указ. соч. С. 259.

**90**

При наличии уважительных причин по заявлению заинтересованных лиц или судебного исполнителя прокурор, вынесший постановление о выселении в административном порядке, а также вышестоящий прокурор вправе отсрочить принудительное исполнение постановления.

Лица, выселяемые из самоуправно занятых жилых помещений, возмещают фактические расходы, связанные с выселением. Выселение лиц из домов (жилых помещений), грозящих обвалом, производится за счет жилищных органов местных администраций или соответствующей государственной, муниципальной ,общественной организации, которым принадлежит дом, грозящий обвалом.

В заключение ещё раз отметим, что при выселении из аварийных домов с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения имеет место прекращение одного и возникновение другого жилищного правоотношения. При выселении из самоуправно занятых жилых помещений ни того, ни другого нет, поскольку самоуправное занятие жилого помещения никаких прав на него не порождает, а выселение происходит без предоставления другого жилого помещения. "Не вызывает, однако, сомнений, что в обоих случаях имеет место охрана прав граждан и организаций: в первом случае гражданина, который проживает в аварийном доме; во втором - лица, которому принадлежит самоуправно занятое жилое помещение". [1]

В случае отмены постановления прокурора об административном выселении после его исполнения нарушенные жилищные права граждан, выселенных из жилого помещения, подлежат восстановлению в соответствии с действующим законодательством РФ. Возникшие при этом споры подлежат рассмотрению в суде.

По вопросу, освещенному в данной главе, Н. Шарыло высказал такую точку зрения, что: "Следовало бы передать в компетенцию судебных органов рассмотрение дел о выселении граждан, самоуправно занявших жилые помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда, как это предусмотрено по делам о выселении из домов жилищно-строительных кооперативов и принадлежащих гражданам на праве личной собственности. Дела эти сложные, связанные подчас с получением, исследованием и оценкой многочисленных доказательств и по своему характеру схожи с гражданско-

правовыми спорами. Не случайно каждое второе дело рассмотрено с нарушением срока, зачастую не по вине прокурора.

И вообще вряд ли дело прокурора - выносить постановления о выселении граждан в административном порядке". [2] Мы согласны с такой точкой зрения.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[1] См.: Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Указ. соч. С. 17.

[1] См.: Шарыло Н. Указ. соч. С. 17

**91**

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Анализ данной темы позволяет нам сделать ряд выводов. Соблюдение установленного законом порядка лишения жилища социально незащищенных категорий граждан имеет большое значение для защиты их жилищных и интересов, обеспечения устойчивости права пользования жилым помещением.

В данной работе мы используем понятие "прекращение" договора социального найма жилого помещения потому что этот термин является более широким, родовым понятием по отношению к "расторжению" договора и "выселению". Причем выселение нанимателей из жилых помещений может быть как результатом прекращения жилищных правоотношений, так и не сопровождать их прекращение.

Расторжение договора может иметь место только по инициативе одной из сторон, но при этом наниматель жилого помещения по договору социального найма обладает большей самостоятельностью, чем наймодатель и ограничен в своих действиях только получением согласия на расторжение договора от членов его семьи. Права же наймодателя на расторжение договора жилищного найма и выселение нанимателя органичены целым рядом условий, предусмотренных законом, и подлежащих обязательному соблюдению (ч. 3 ст. 89 и ст. 90 ЖК РСФСР). Эти ограничения вытекают из закрепленного в статье 10 ЖК РСФСР правила о том, что никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения иначе как по основаниям и в порядке, пердусмотренном законом, в связи с чем расторжение договора социального найма по инициативе наймодателя является исключительной мерой и допускается лишь по основаниям, строго установленным законом, и только в судебном порядке, кроме случаев выселения из домов, грозящих обвалом (СТ. 90 ЖК РСФСР).

Законом предусмотрен и административный порядок выселения, при котором гарантии прав и законных интересов гражан проявляются прежде всего в том, что государство контролирует деятельность организаций и должностных лиц по административному выселению через прокуратуру, так как выселение допускается только с санкции прокурора.

Но такой порядок хотя и является более оперативным по сравнению с судебным, все же не лишен недостатков, что приводит к нарушению прав и законных интерсов граждан.

В частности, эти недостатки проявляются в том, что проводится неполная и

невсесторонняя проверка прокурорами обстоятельств, имеющих значение для дела, в том,

**92**

что не вызываются для дачи объяснений лица, имеющие непосредственное отношение к делу, остается без реагирования выдача ордеров на квартиры, непригодные для проживания, прокуроры не ставят вопроса о возмещении ущерба, связанного с длительным проживанием граждан в самоуправно занятом жилом помещении и т.д., в том числе прокуроры слабо осуществляют надзор за соблюдением судебными исполнителями требований законодательства об исполнении постановлений. Постановления прокуроров не исполняются длительное время либо их неисполнение часто связано с отказом ответчиков освободить жилое помещение в добровольном порядке.

В связи с этим, целесообразно отнести дела о выселении из самоуправно занятых жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда к компетенции судебных органов, так как это, зачастую, дела сложные, связанные с получением, исследованием и оценкой различных доказательств, что говорит об их схожести с гражаднско-правовыми спорами. Тем более, что норма закона о праве каждого на судебную защиту даёт полное основание для последующего обращения в суд и в случае администраитвного выселения из самоуправно занятого жилого помещения.

Следовательно, необходимо внести соответствующее изменение в статью 99 ЖК РСФСР, о чем также отмечено в постановлении Конституционного Суда РФ от 5 февраля 1993 года . Это же касается и статьи 90 ЖК РСФСР, так как в нее тоже, на наш взгляд, должно быть внесено изменение отностительно выселения лиц, проживающих в домах, грозящих обвалом, в судебном, а не в административном порядке. Такой вывод можно сделать исходя из пункта 1 статьи 90 ЖК РСФСР, где говорится о том, что договор найма жилого помещения в принудительном порядке (то есть без согласия нанимателя) может быть расторгнут только судом, а значит не предусматривается возможность выселения в административном порядке даже из домов, грозящих обвалом.

При выселении в судебном порядке с предоставлением гражданам другого жилого помещения также существуют препятствия для исполнения судебных решений. Например, достаточно часто складывается ситуация, когда производится выселение граждан в жилое помещение, которе занято кем-либо. В этом случае в суд должен быть подан иск о выселении из жилого помещения, куда должен переехать гражданин, поэтому исполнение судебного решения откладывается до разрешения судом нового дела. Представляется, что для разрешения таких ситуаций необходима норма, закрепляющая обязанность суда рассматривать иски о выселении из незаконно занятого жилого помещения в более сокращенные сроки.

**93**

Инога договор жилищного найма прекращается без нарушения нанимателем каких-либо обязательств, просто в силу сложившихся обстоятельств, наступления юридических фактов, ведущих к прекращению права пользования жилым помещением ,например, в силу выезда нанимателя на постоянное место жительства в другую местность, утраты или изменения объекта договора и т.п.

В других же случаях перкращение права пользования жилым помещением связано с совершением нанимателем определенных правопрекращающих действий (разрушение или порча жилого помещения, нарушение правил общежития и т.д.). При этом, в зависимости от оснований выселения, законом предусмотрена обязанность наймодателя одновременно с выселением предоставлять гражданам другое жилое помещение, за исключением случаев, когда выселение производится без его пердоставления.

На наш взгляд, данное правило можно рассматривать как одну из юридических гарантий жилищных прав граждан. Причем, важно отметить, что сцелью более тщательной охраны интересов нанимателей и членов их семей законодатель установил требования, которым должно отвечать предоставляемое в связи с выселением благоустроенное или просто другое жилое помещение. И эти требования, по нашему мнению, являются необходимым минимумом, допускающим выселение с предоставлением другого жилого помещения. Организация, на которой лежит обязанность предоставления жилого помещения, может, конечно, выделять по своему усмотрению квартиры и с лучшими характеристиками. В первую очередь, как нам кажется, это должно относиться к инвалидам, пенсионерам, семьям, имеющим малолетних детей, что будет соответствовать статье 7 Конституции РФ, которая провозгласила Российскую Федерацию социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь человека, поддержку данных категорий граждан.

Таким образом, все нормы, регулирующие отношения по расторжению договора жилищного найма и выселению граждан из жилых помещений имеют большое значение в обеспечении осуществления конституционного права граждан на жилище. Четкое правовое регулирование оснований прекращения и расторжения договора жилищного найма предоставляет нанимателю возможность добиться отклонения судом необоснованных требований наймодателей. Ограничивая круг оснований расторжения договра жилищного найма, обеспечивая предоставление выселяемому другого жилого помещения, жилищное законодательство тем самым гарантирует широкую защиту жилищных прав и интересов граждан.

**94**

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ**

**а) Официальные документы**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части 1 и 2.

Официальный текст по состоянию на 1 января 2000 г.- М.: Юрид. литература. - 547 с.

1. Жилищный кодекс РСФСР. Официальный текст по состоянию на 1 января 2000 г.-

М.:ООО "Фирма "Издательство АСТ".- 64 с.

1. Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" от 24

декабря 1994 г. № 4218-1 (в ред. Федеральных законов от 21.01.96 № 9-ФЗ; от 21.04.97 № 68-ФЗ; от 10.02.99 № 29-ФЗ) (Ведомости РФ, 1993, № 3. Ст. 99; Собрание законодательства РФ, 1996, № 3. Ст. 147; 1997, № 17 Ст.1913; 1999, № 7. Ст. 876).

1. Закон Российской Федерации "О закрытом административно-территориальном

образовании" от 14 июля 1992 г. № 3297-1 (в ред. Федеральных законов от 28.11.96 № 144-ФЗ; от 31.07.98 № 144-ФЗ; от 02.04.99 № 67-ФЗ) (Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховног Совета РФ, 1992, № 53. Ст. 1915).

1. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря

1993 г. - М.: Юридическая литература, 1993. - 64 с.

1. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации "По делу о проверке

конституционности правоприменительной практики, связанной со спорами о предоставлении жилых помещений; о проверке конституционности административного порядка выселения граждан из самоуправно занятых жилых помещений с санкции прокурора; о проверке конституционности отказа в возбуждении уголовного дела" от 5 февраля 1993 г. № 2-П (Вестник Конституционного Суда РФ, 1994, № 1).

1. Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2 "О практике

применения судами жилищного законодательства" (в ред. Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 30.11.90 г. № 14) (Бюллетень Верховного Суда СССР, 1987,

№ 3).

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 26 декабря 1984 г. № 5 "О некоторых

вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР" (в ред. Постановлений Пленума Верховного Суда РФ от 29.08.89 № 5; от 21.12.93 № 11; от 25.10.96 № 10) (Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1985 № 3; 1989, № 11; Бюллетень Верховного Суда РФ, 1994, № 3; 1997, № 1).

**95**

1. Постановление Президиума Верховного Совета СССР от 20 мая 1985 г. "О порядке

применения части второй статьи 36 Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик" (Ведомости СССР, 1985, № 21. Ст 370).

1. Постановление Совета Министров РСФСР от 11 августа 1988 г. № 328 "Об

утверждении примерного положения об общежитиях" (в ред. Постановления Правительства РФ от 23.07.93 № 726).

**б) Источники**

1. Архив Железнодорожного районного суда города Новосибирска. Дело № 2 -195 за

1999 год.

2. Архив Железнодорожного районного суда города Новосибирска. Дело № 2-1145 за

1999 год.

3. Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1965, № 5.

1. Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1978, № 2.
2. Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1979, № 11.
3. Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1981, № 7.
4. Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1984, № 1.
5. Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1984, № 10.
6. Бюллетень Верховного Суда СССР, 1984, № 11.
7. Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1985, № 2.
8. Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1985, № 11.
9. Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1990, № 5.
10. Крашенинников П.В Судебная практика по жилищным спорам: Сборник

постановлений, решений, определений федеральных судов. - М.: Норма-Инфра, 1998. - 585 с.

**в) Научная и учебная литература**

1. Андрианов И.И. Жилищное законодательство: Практические вопросы. - М.: Юрид. литература, 1988. - 384 с.

1. Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Жилищное право. - М.: Госюриздат,

1956. - 231 с.

1. Баринов Н.Н. Прекращение договора найма жилого помещения в ведомственном доме.

- Саратов: Издательство Саратовского университета, 1978. - 161 с.

1. Басин Ю.Г., Попов И.И. О жилищных правах советских граждан. - Алма-Ата:

**96**

Казахстан, 1966. - 220 с.

1. Богданов Е.Ф. Право на жилище. - Минск: Университетское, 1990. - 159 с.
2. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения, - М.:

Статут, 1998. - 681 с.

1. Васильев Ю.С. Расторжение и изменение договора жилищного найма в судебном порядке. Автореф. дис… канд. юрид. наук. - М., 1961. -16 с.
2. Васильченко Л.В. Договор жилищного найма в ведомственных домах.. - М.: Юрид.

литература, 1973. - 190 с.

9. Вишневская И.С. Советское жилищное право/ Отв. ред. С.И.Дудников. - Ростов:

Издательство Ростовского университета, 1986. - 106 с.

10.Гетман Е.С. О жилищных правах и обязанностях граждан (Пособие для слушателей

народных университетов). - М.: Знание, 1992. - 96 с.

1. Диденко А.Г. Право на жильё (Справочник в вопросах и ответах). - Алма-Ата: Кайнар,

1989. - 204 с.

1. Жанайдаров И. Общие условия выселения с предоставлением другого жилого

помещения// Соц. законность. - 1984. - № 2. - С. 45-46.

1. Жарков В.М. Охрана жилищных прав граждан при сносе жилых строений. Автореф.

дисс…канд.юрид.наук. - М., 1979. - 25 с.

1. Жгунова А. Выселение из жилых помещений// Законность. - 1994. - № 4. - С. 19-23.

15. Жилищное законодательство: Комментарий/ Под ред. В.Ф. Яковлева, П.И. Седугина. -

М.: Юрид. литература, 1991. - 416 с.

16. Замятин В. Выселение из жилых помещений в административном порядке// Соц.

законность. - 1965. - № 4. - С. 30-36.

1. Законность. - 1995. - № 2. - С. 62-63.
2. Золотарь В.А., Дятлов П.Н. Советское жилищное право: Учебное пособие для юрид.

институтов и факультетов. - Киев: Вища школа при Киевском университете, 1985. - 216 с.

1. Золотарь В.А., Дятлов П.Н. Советское жилищное право: Учебное пособие для юрид.

институтов и факультетов - 2-е изд., перераб. и доп. - Киев: Лыбидь, 1990. - 262 с.

1. Иоффе О.С. Ответственность по советскому гражданскому праву. - Л.: Издательство

Ленинградского университета, 1955. - 311 с.

1. Ком Н.В. Предоставление жилых помещений: Правовые вопросы. - Минск: Полымя,

1992. - 133 с.

1. Комаров Б.К. Прекращение договра жилищного найма. -М.: Издательство

Московского университета, 1963. - 68 с.

**97**

1. Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации. /Отв. ред.

начальник Правового управления Аппарата Государственной Думы, доктор юридических наук, профессор В.Б. Исаков. - М.: Юрайт, 1999.- 603 с.

1. Коньков Ю.М. Судебное расторжение договора найма жилого помещения в домах

государственного фонда. Автореф. дисс…канд.юрид. наук. - М., 1967. - 20 с.

1. Коньков Ю.М. Расторжение договора найма жилого помещения. - М.: Юрид.

литература, 1978. - 152 с.

1. Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство: Учебное и

практическое пособие. - М.: Норма, 1996. - 269 с.

1. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и

жилищного законодательства и практика его применения.- М.: Статут, 1997. - 167 с.

1. Левенсон С.Н. Возникновение, изменение и прекращение правоотношений по найму

жилого помещения. Автореф. дисс…канд.юрид.наук. - М., 1968. - 23 с.

1. Марткович И.Б. Жилищные правоотношения: (Пользование жилым помещением). -

М.: ВЮЗИ, 1979. - 87 с.

1. Марткович И.Б. Жилищное право: Закон и практика. - М.: Юрид. литература, 1990.

- 319 с.

1. Маслов В.Ф. Право на жилище. Монография. - Харьков: Вища школа, 1986. - 288 с.
2. Мушкин А.Е. Предоставление жилых помещений и пользование ими. - Л.: Лениздат,

1985. - 175 с.

1. Никитюк П.С. Жилищное право/ Отв. ред. В.К. Волчинский. - Кишинев: Штиинца,

1985. - 255 с.

1. Пергамент А.И. Жилищные права граждан СССР// Советское государство и право. -

1982. - № 1. - С. 8.

1. Повар А.И.Гарантии жилищных прав граждан при административном выселении.

Автореф. дисс…канд. юрид. наук. - Киев, 1972. - 22 с.

1. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. - М.: Норма-Инфра - М.,

1998. - 320 с.

1. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражаднское право. Учебник. Часть II. - М.: Проспект,

1997. - 784 с.

1. Толстой Ю.К. Жилищные права и обязанности граждан СССР. -М.: Госюриздат,

1960. - 96 с.

1. Толстой Ю.К. Советское жилищное право. - Л.: Издательство Ленинградского

**98**

университета, 1967. - 228 с.

1. Толстой Ю.К. Советское жилищное законодательство. - Л.: Издательство

Ленинградского универистета, 1974. - 232 с.

1. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие.- М: Проспект, 1996. - 128 с.
2. Трубников П. Рассмотрение судами дел по жилищным спорам// Законность. - 1996. -

№ 12. - С. 15-20.

1. Чигир В.Ф., Боровцев В.А. Конституционное право на жилище. - Минск: Беларусь,

1985. -104 с.

1. Чигир В.Ф. Советское жилищное право: Учебное пособие для юридических вузов. -

Минск: Высшейш. школа, 1968. -227 с.

1. Чигир В.Ф. Жилищное право: Учебное пособие для юридических вузов. - 2-е изд.;

испр. и доп. - Минск: Высшейш. школа, 1986. - 205 с.

1. Чуб Г.П. Административное выселение из жилых помещений: Учебное пособие. - М.,

1974. - 30 с.

1. Шарыло Н. Выселение в административном порядке// Соц. законность. - 1990. - № 10.

- С. 15-17.

1. Яковлев М. Охрана жилищных прав граждан// Соц. законность. - 1972. - № 1. -

С. 14-15.

1. Яковлева В.Ф. Расторжения договора жилищного найма без предоставления другого

жилого помещения// Основы советского жилищного законодательства. - Свердловск, 1981. - С. 125.