

ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ НАНИМАТЕЛЕЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Н. В. Дулатова

Южно-Уральский государственный университет, г. Челябинск

В статье рассматриваются вопросы, связанные с прекращением права пользования нанимателей, членов их семьи, бывших членов семьи из жилых помещений специализированного жилищного фонда. Все основания прекращения права пользования жилым помещением нанимателей специализированного жилищного найма в работе систематизированы на общие и специальные. Проанализированы основания расторжения договора специализированного жилищного найма, основания выселения и правовые последствия прекращения права пользования отдельными категориями граждан. Для результативного применения норм жилищного законодательства расторжение и прекращение договора специализированного найма предложен расширенный перечень оснований расторжения договора по инициативе наймодателя. Анализ жилищно-правовых норм позволяет сделать вывод о том, что жилищным законодательством не предусмотрено выселение из специализированного жилого помещения родителя, лишённого родительских прав, чье совместное проживание с ребенком признано судом невозможным. Предложена корректировка ст. 101 Жилищного кодекса РФ. В работе анализируется судебная практика выселения из указанного жилищного фонда; вносятся предложения по совершенствованию действующего жилищного законодательства.

Ключевые слова: жилое помещение, выселение, жилищный фонд, специализированное жильё

Вопросы прекращения правоотношений специализированного найма и выселения граждан из указанного жилья неоднократно обсуждались в науке жилищного права. Поэтому мы считаем необходимым отметить только спорные и дискуссионные моменты прекращения указанных правоотношений.

Все основания прекращения права пользования жилым помещением нанимателей специализированного найма условно можно систематизировать на общие и специальные. Общие отражают закономерности прекращения правоотношения в целом, носят межотраслевой характер и включают основания общего порядка. Специальные основания конкретизированы жилищным законодательством в отношении специализированного найма.

Так, к общим основаниям относятся:

– прекращение жилищного правоотношения в связи с утратой (разрушением) жилого помещения специализированного найма;

– прекращение жилищного правоотношения по соглашению сторон, по инициативе нанимателя, по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма специализирован-

ного жилого помещения, а также в иных предусмотренных ст. 83 ЖК РФ случаях.

К специальным основаниям следует отнести:

– прекращение жилищного правоотношения в связи с прекращением трудовых отношений либо пребывания на государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Российской Федерации или на выборной должности, а также увольнением со службы;

– прекращение жилищного правоотношения в связи с истечением срока договора найма, связанного с окончанием обучения;

– прекращение жилищного правоотношения в связи с утратой или лишением беженцев и вынужденных переселенцев своих статусов или неиспользованием ими жилья без уважительных причин более шести месяцев;

– прекращение жилищного правоотношения при переходе права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передача такого жилого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу, за исключением случаев, если новый собственник такого жилого по-

мещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником – нанимателем такого жилого помещения.

Основанием выселения из жилых помещений специализированного найма, независимо от их вида, является расторжение договора найма. Следовательно, граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. В случае отказа освободить указанные жилые помещения граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений (ч. 1 ст. 103 ЖК РФ). Исключением являются случаи, предусмотренные ч. 2 ст. 102 и ч. 2 ст. 103 ЖК РФ, а также ст. 13 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Отдельные категории граждан согласно ч. 2 ст. 103 ЖК РФ выселяются только с предоставлением другого жилого помещения в черте данного населенного пункта из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях. К таким, например, относятся: пенсионеры, вышедшие на пенсию по старости; члены семьи военнослужащих и иные лица, перечисленные законом, погибшие, пропавшие без вести при исполнении служебной или трудовой обязанностей; лица, получившие инвалидность I, II группы в результате профессионального заболевания или трудового увечья по вине работодателя; члены семьи того работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер.

Указанным категориям граждан в случае выселения предоставляется другое жилое помещение только в том случае, если они не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Обратим внимание на то, что гражданам, выселяемым из специализированных жилых помещений в соответствии с ч. 3 ст. 103 ЖК РФ, должно быть предоставлено жилое помещение, которое может и не быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта. Законодатель

тем не менее не уточняет, какие органы должны предоставлять такие помещения.

Стоит также заметить, что Федеральный закон от 29 февраля 2012 г. № 15-ФЗ с 1 января 2013 г. ст. 103 ЖК РФ дополнена ч. 5 следующего содержания: «Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, не могут быть выселены из специализированных жилых помещений без предоставления других благоустроенных жилых помещений, которые должны находиться в границах соответствующего населенного пункта». Действие указанной нормы распространяется на правоотношения, возникшие до дня вступления, в том случае, если дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, не реализовали принадлежащее им право на обеспечение жилыми помещениями до 1 января 2013 г.

Ранее ст. 108 ЖК РСФСР предусматривала более широкий перечень лиц, не подлежащих выселению из общежитий и служебных квартир. Например, из действующего закона исключены следующие категории: инвалиды войны; семьи военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы; лица, проработавшие на предприятии, в учреждении, организации, предоставивших им служебное жилое помещение, не менее десяти лет; лица, уволенные в связи с ликвидацией предприятия, учреждения, организации, либо по сокращению численности или штата работников; персональные пенсионеры; одинокие лица с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми.

Д. В. Карпухин в этой связи заметил: ранее действующий ЖК РСФСР, имея свои недостатки, тем не менее защищал интересы лиц, проживающих в служебных помещениях и общежитиях, с большей силой [1, с. 86].

Возникает закономерный вопрос – сохраняется ли право пользования в общежитии или служебном жилье за бывшим членом семьи нанимателя по договору специализированного найма, если в отношении нанимателя договор найма не прекращен. Так, показательным является дело, когда войсковая часть обратилась в суд с иском к Н. о прекращении права пользования служебным жилым поме-

пением и выселении ее из служебного жилого помещения как бывшего члена семьи нанимателя. Между военнослужащим С. и войсковой частью на период прохождения им военной службы по контракту в данной войсковой части был заключен договор найма служебного жилого помещения. Семейные отношения между С. и Н. прекратились. Решением Балашовского районного суда Саратовской области от 7 сентября 2010 г. иск войсковой части удовлетворен с сохранением за Н. права пользования служебным жилым помещением до 7 мая 2011 г. Определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 1 декабря 2010 г. решение суда оставлено без изменения. Разрешая дело по существу и удовлетворяя исковые требования войсковой части, суд исходил из того, что ответчик Н. утратила право пользования служебным жилым помещением, поскольку в связи с расторжением брака между С. и Н. и прекращением семейных отношений последняя перестала быть членом семьи нанимателя служебного жилого помещения С., а доказательства заключения с собственником служебного жилого помещения соглашения о сохранении за Н. права пользования данным жилым помещением ответчиком не представлены. Однако суд отметил: «Из смысла положений ч. 5 ст. 100 и ч. 3 ст. 104 ЖК РФ следует, что если договор найма служебного жилого помещения не прекращен, то сохранение права пользования служебным жилым помещением за бывшим членом семьи нанимателя этого помещения или прекращение этого права зависит от волеизъявления самого нанимателя. Наймодателю жилого помещения при действующем договоре найма служебного жилого помещения (в данном случае войсковой части) такое право законом не предоставлено, на что обоснованно указывала ответчица. Сам же наниматель спорного жилого помещения С. вопрос о выселении бывшего члена своей семьи Н. из жилого помещения не ставил, с соответствующими требованиями к Н. не обращался». Поэтому Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ состоявшиеся по делу судебные постановления отменила (определение от 13 сентября 2011 г. по делу № 32-В11). Встречается противоположная позиция судов. Наниматель в спорном жилье специализированного найма не проживал, снялся с регистрационного учета, был переведен из Чебаркульского гарни-

зона для прохождения военной службы в г. Бикин Хабаровского края. Суд вынес решение о прекращении права пользования бывшей супруги (определение судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 13 декабря 2010 г. по делу № 33-11731/2009).

Заметим, что члены семьи нанимателя специализированного жилого помещения, за исключением служебного жилого помещения, имеют равные с нанимателем права и обязанности по договору (ч. 5 ст. 100, ч. 3, 4 ст. 67, ст. 69 ЖК РФ). Тем не менее, в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 разъяснено, что «в случае прекращения семейных отношений между нанимателем служебного жилого помещения и членом его семьи право пользования служебным жилым помещением за бывшим членом семьи нанимателя, по общему правилу, не сохраняется (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ). Однако оно может быть сохранено за бывшим членом семьи нанимателя служебного жилого помещения по решению суда на определенный срок по основаниям, предусмотренным ч. 4 ст. 31 ЖК РФ.

В подтверждение сказанного приведем пример из практики Челябинского областного суда. Г. обратился в суд с иском к бывшей супруге о признании ее утратившей право пользования жилым помещением. Спорная квартира предоставлена истцу Чебаркульской КЭЧ ПУрВО (воинская часть) в качестве служебного жилья. Согласно ч. 5 ст. 100 ЖК РФ к пользованию специализированными жилыми помещениями по договорам найма таких жилых помещений применяются правила, предусмотренные ст. 65, ч. 3 и 4 ст. 67 и ст. 69 ЖК РФ, за исключением пользования служебными жилыми помещениями, к пользованию которыми по договорам найма таких помещений применяются правила, предусмотренные ч. 2-4 ст. 31, ст. 65 и ч. 3 и 4 ст. 67 ЖК РФ (определение судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 4 апреля 2011 г. по делу № 33-3594/2011; определение судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 3 сентября 2013 г. по делу № 11-9133/2013).

Справедливо подмечено Е. А. Шипуновой, что нормы, определяющие институт найма специализированного жилого помещения, в действующем жилищном законодательстве требуют специальной систематизации [4, с.

65]. Так, по ее мнению, гл. 9 ЖК РФ должна включать в себя ст. 95 «Расторжение договора найма специализированного жилого помещения», ст. 96 «Прекращение договора найма специализированного жилого помещения», ст. 97 «Выселение граждан из специализированных жилых помещений». В гл. 10 «Отдельные виды договоров найма специализированного жилого помещения» необходимо закрепить системные положения о регулировании юридических особенностей субинститутов найма специализированного жилого помещения. Дабы избежать противоречий в правоприменительной практике, институт прекращения договора найма служебного жилого помещения или жилого помещения в общежитии должен иметь самостоятельное нормативное закрепление.

Представляется, что ст. 101 и ст. 102 ЖК РФ должны быть объединены в одной статье под названием «Расторжение и прекращение договора специализированного найма». При этом ч. 3 должна содержать расширенный перечень оснований расторжения договора по инициативе наймодателя. В целом для результативного применения статья должна выглядеть следующим образом.

Статья 101. Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения.

1. Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

2. Наниматель специализированного жилого помещения в любое время может расторгнуть договор найма специализированного жилого помещения.

3. Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя:

1) при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма специализированного жилого помещения, а также в иных предусмотренных ст. 83 настоящего Кодекса случаях;

2) при передаче жилого помещения или его части по договору об обмене занимаемого жилого помещения, договору поднайма на основании ч. 4 ст. 100 настоящего Кодекса;

3) при наличии у нанимателя и (или) у постоянно проживающих совместно с ним

членов его семьи других жилых помещений на территории того же муниципального образования, предоставленных им по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или на основании членства в жилищном, жилищно-строительном кооперативе либо принадлежащих им на праве собственности на основании ч. 2 ст. 99 настоящего Кодекса.

4. Договор найма специализированного жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) такого жилого помещения, смертью одиноко проживающего нанимателя, окончанием срока действия договора.

5. Переход права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передача такого жилого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу влекут за собой прекращение договора найма такого жилого помещения, за исключением случаев, если новый собственник такого жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником – нанимателем такого жилого помещения.

Анализ жилищно-правовых норм позволяет сделать вывод о том, что жилищным законодательством не предусмотрено выселение из специализированного жилого помещения родителя, лишённого родительских прав, чье совместное проживание с ребенком признано судом невозможным. Однако положения ЖК РФ в части выселения без предоставления другого жилого помещения распространяются только на граждан, занимающих жилое помещение по договору социального найма. Данная проблема не раз являлась предметом научных дискуссий. Мы считаем, что указанные нормы могли бы распространять свое действие по аналогии и на порядок выселения без предоставления другого жилого помещения родителя, лишённого родительских прав, в том случае, если он вместе с ребенком проживает, например, в общежитии или служебной квартире.

В связи с этим предлагается ст. 101 ЖК РФ дополнить частью следующего содержания: «Договор найма служебного жилого помещения и жилого помещения в общежитии

может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях, предусмотренных ч. 2 ст. 91 настоящего Кодекса».

Правила предоставления, пользования и прекращения договора специализированного жилищного фонда установлены соответствующим разделом ЖК РФ. Таким образом, ЖК РФ в отношении жилых помещений, относящихся к специализированному жилищному фонду, устанавливает специальное правовое регулирование.

Указанное выше правило действует только в отношении пользователей жилья по социальному найму и не применимо, если родитель является собственником жилого помещения, при невозможности совместного проживания ребенку может быть определено иное место жительства и только в рамках ст. 31 ЖК РФ по решению суда.

Г. Ф. Шешко замечает одну закономерность: ст. 101 ЖК РФ не содержит положения, аналогичного ч. 2 ст. 83 ЖК РФ, предусматривающей расторжение договора социального найма жилого помещения по инициативе нанимателя с согласия членов его семьи. Автор указывает, что в ряде случаев согласие членов семьи необходимо и при расторжении договора найма специализированного жилого помещения. Например, это касается жилого помещения вынужденных переселенцев и беженцев, поскольку они предоставляются с учетом членов семьи, также признанных в установленном порядке вынужденными переселенцами и беженцами [3, с. 220].

Следует обратить внимание на Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ». Статья 13 Закона предусматривает, что граждане, которые проживают в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Кодекса, и состоят (в соответствии с ч. 1 ст. 51 ЖК РФ) на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие ЖК РФ. Так, гражданка К. обратилась в Челябинский областной суд с кассационной жалобой на решение районного суда о выселении ее без предоставления другого жилого помещения и признании за ней права пользования жилым помещением в общежитии, которое было ей предоставлено в связи с трудовыми отношениями с ГОУ ВПО

«Челябинский государственный педагогический университет». Истица считает, что она не может быть выселена из общежития без предоставления другого жилого помещения, так как проработала в ЧГПУ более 10 лет. ГОУ ВПО «ЧГПУ» на выселении настаивает и указывает, что в соответствии со ст. 13 Федерального закона № 189-ФЗ от 29 декабря 2004 г. «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», ст. 49, 52 ЖК РФ признает граждан нуждающимися в жилых помещениях орган местного самоуправления при соблюдении определенного порядка. Как разъяснено в п. 43 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 14, ст. 13 Федерального закона № 189-ФЗ предусмотрены дополнительные гарантии для граждан, проживающих в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие ЖК РФ (определение судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 30 июня 2011 г. по делу № 33-7005/2011).

В соответствии с названной статьей указанные граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (ч. 1 ст. 51 ЖК РФ), или имеющие право состоять на данном учете (ч. 2 ст. 52 ЖК РФ), не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие ЖК РФ. Таким образом, ссылка в кассационной жалобе на то, что гражданка К. подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения, поскольку не состоит на учете нуждающихся в жилых помещениях, не имеет юридического значения. В данном же случае оснований для выселения К. из комнаты в общежитии ЖК РФ не предусматривает.

Н. Ю. Папушина, детально анализируя правоотношения служебного жилищного найма, справедливо подчеркивает, что прекращение такого правоотношения может происходить как по общим, так и по специальным основаниям; по воле сторон такого правоотношения (одной из них) либо по обстоятельствам, не зависящим от воли сторон. При этом приходится констатировать, что действующее законодательство детально не регулирует возможные основания прекращения и все случаи расторжения договора найма слу-

жебного жилого помещения. Это приводит к разнонаправленной судебной практике и, как следствие, не способствует эффективной защите прав и законных интересов лиц, проживающих в служебном жилье [2, с. 222].

Литература

1. Карпухин, Д. В. Выселение нанимателей из жилых помещений специализированного жилищного фонда / Д. В. Карпухин // Жилищное право. – 2010. – № 8. – С. 75–90.

2. Папушина, Н. Ю. Правоотношение найма служебного жилого помещения: дис. ... канд. юрид. наук / Н. Ю. Папушина. – Екатеринбург, 2020. – 283 с.

3. Шешко, Г. Ф. Жилищное право: учебное пособие / Г. Ф. Шешко. – М.: «АСТ МОСКВА», 2007. – 256 с.

4. Шипунова, Е. А. Договор найма специализированного жилого помещения / Е. А. Шипунова // Жилищное право. – 2008. – № 11. – С. 60–68.

Дулатова Наталья Владимировна – кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права и гражданского судопроизводства, Южно-Уральский государственный университет, Челябинск. E-mail: Natascha_76@list.ru.

Статья поступила в редакцию 30 ноября 2020 г.

DOI: 10.14529/law210108

TERMINATION OF THE RIGHT OF THE TENANTS TO USE THE SPECIALIZED HOUSING STOCK

N. V. Dulatova

South Ural State University, Chelyabinsk, Russian Federation

The article discusses the issues related to the termination of the right of the tenants, their family members, former family members to use the residential premises of a specialized housing stock. All the grounds for the termination of the right to use the residential premises of specialized housing rent by the tenants are systematized into general and special ones. The author analyzes the grounds for termination of a specialized housing rental agreement, grounds for eviction and legal consequences of termination of the right of certain categories of citizens to use the residential premises. For the effective application of the norms of housing legislation, termination of a specialized housing rental agreement, an extended list of grounds for termination of the agreement on the initiative of the landlord is proposed. An analysis of housing legal norms allows concluding that the housing legislation does not provide for the eviction from a specialized housing of a parent who has been deprived of parental rights, whose cohabitation with a child has been recognized by the court as impossible. An amendment to Art. 101 of the Housing Code of the Russian Federation has been proposed. The work analyzes the judicial practice of eviction from the specified housing stock; the proposals are made to improve the current housing legislation.

Keywords: *residential premises, eviction, housing stock, specialized housing.*

References

1. Karpukhin D. V. [Eviction of tenants from residential premises of specialized housing stock]. *Zhilishchnoye pravo [Housing law]*, 2010, no. 8, pp. 75–90. (in Russ.)

2. Papushina N. Yu. *Pravootnosheniye nayma sluzhebного zhilogo po-meshcheniya: dis. ... kand. yurid. nauk* [Legal relationship of hiring office premises. Dis. Cand. (Law)]. Ekaterinburg, 2020, 283 p.

3. Sheshko G. F. *Zhilishchnoye pravo* [Housing right]. Moscow, 2007, 256 p.

4. Shipunova E. A. [Contract for hiring specialized residential premises]. *Zhilishchnoye pravo* [Housing law], 2008, no. 11, pp. 60–68. (in Russ.)

Natalya Vladimirovna Dulatova – Candidate of Sciences in Law, Associate Professor of the Department of Civil Law and Civil Justice, South Ural State University, Chelyabinsk, Russian Federation. E-mail: Natascha_76@list.ru.

Received 30 November 2020.

ОБРАЗЕЦ ЦИТИРОВАНИЯ

Дулатова, Н. В. Прекращение права пользования нанимателей специализированного жилищного фонда / Н. В. Дулатова // Вестник ЮУрГУ. Серия «Право». – 2021. – Т. 21, № 1. – С. 51–57. DOI: 10.14529/law210108.

FOR CITATION

Dulatova N. V. Termination of the right of the tenants to use the specialized housing stock. *Bulletin of the South Ural State University. Ser. Law*, 2021, vol. 21, no. 1, pp. 51–57. (in Russ.) DOI: 10.14529/law210108.
