

СПОРНЫЕ ВОПРОСЫ ВЫСЕЛЕНИЯ ГРАЖДАН ИЗ СЛУЖЕБНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ОБЩЕЖИТИЯХ

СОРОКИНА Светлана Яковлевна

кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права Юридического института
ФГАОУ ВО «Сибирский Федеральный университет»
г. Красноярск, Россия

В статье анализируются вопросы расторжения и прекращения договора найма специализированного жилого помещений и последствия выселения граждан из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях. Определяются признаки другого жилого помещения, предоставляемого некоторым категориям граждан при выселении из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях. Охарактеризованы виды заключаемых договоров и приведена судебная практика.

Ключевые слова: специализированный жилищный фонд, служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения, выселение из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях.

Служебные жилые помещения и жилые помещения в общежитиях относятся к помещениям специализированного жилищного фонда.

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения только государственного и муниципального жилищных фондов. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, за исключением случаев, установленных федеральными законами (ч. 2 ст. 92 Жилищного кодекса Российской Федерации – далее ЖК РФ [2]).

Правила отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду утверждены Постановлением Правительства РФ от 26 января 2006 г. № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» [3].

В случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. В случае отказа

освободить такие жилые помещения указанные граждане, как правило, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений.

Из этого общего правила есть два исключения.

1. Переход права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии (например, из государственной собственности в муниципальную или наоборот), а также передача такого жилого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу (например, от государственного унитарного предприятия муниципальной унитарному предприятию и наоборот) влечет за собой прекращение договора найма такого жилого помещения. Вместе с тем, если новый собственник такого жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником-наемщиком такого жилого помещения, то есть работодатель и наймодатель совпадают в одном лице, договор найма специализированного жилищного фонда сохраняет силу.

2. Не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений граждане, перечисленные в ч. 2 ст. 103 ЖК РФ (например, члены семьи военнослужащих, пенсионеры по старости,

члены семьи работника, который умер, инвалиды 1 или 2 групп и др.) при условии, что они не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Полагаем, что указанные лица (четыре категории граждан), которые при выселении из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях выселяются с предоставлением другого жилого помещения, должны удовлетворять требованиям к субъектному составу лиц, которым предоставляется жилое помещение по договору социального найма. Согласно ст. 49 ЖК РФ это:

1. Малоимущие.

2. Иные категории граждан, определенные федеральным законом, Указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации.

Кроме того, категории граждан, указанные в п. 2 ст. 103 ЖК РФ должны быть нуждающимися и состоять на учете в качестве нуждающихся. Вообще основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма перечислены в ст. 51 ЖК РФ. Они установлены для малоимущих, но применяются и для «иных категорий граждан, определенных федеральным законом, Указом Президента РФ или законом субъекта Российской Федерации», если последними не предусмотрен иной порядок предоставления жилых помещений; нормы ЖК РФ в этом случае применяются subsidiarily.

Однако для этих граждан, которые выселяются из служебных жилых помещений и помещений в общежитиях с предоставлением другого жилого помещения, очевидно, можно говорить лишь об одном основании нуждаемости, а именно: они не должны быть нанимателями и членами семьи нанимателя по договору социального найма либо собственниками жилого помещения или членами семьи собственника. Что касается других критериев нуждаемости, перечисленных в ст. 51 ЖК РФ (обеспеченность менее учетной

нормы, проживание в жилом помещении, не отвечающем установленным требованиям, проживание в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания), то для этого случая они иррелевантны.

Предоставляемое гражданам, выселяемым из служебного жилого помещения или жилого помещения в общежитии, другое жилое помещение должно находиться в черте соответствующего населенного пункта, отвечать санитарным и техническим требованиям (п. 2 ст. 15 ЖК РФ), относиться к жилищному фонду социального использования. При этом благоустроенность и размер другого жилого помещения правового значения не имеет [4]. Правда остается непонятной позиция правоприменителя относительно других признаков жилого помещения как объекта жилищных прав: изолированность, недвижимое имущество. Полагаем, что эти требования к предоставляемому другому жилому помещению также должны учитываться.

Что касается вида заключаемого в этом случае договора, то, очевидно, речь идет о договоре социального найма или в связи с появлением нового вида договоров, – договоре найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (ст. 91.1-91.20 ЖК РФ).

Сомнения вызывает практическая возможность применения, как первой конструкции, так и второй. Вряд ли у органов местного самоуправления имеются свободные жилые помещения, хотя и неблагоустроенные, но отвечающие признакам жилого помещения, обозначенным в ст. 15 ЖК РФ, которые можно предоставлять при выселении из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях определенным категориям граждан по договору социального найма. Применение второй конструкции – договора найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (т. н. договора некоммерческого найма) также затруднено в силу его незначительного распространения (в некоторых субъектах Российской Федерации еще не построены наемные дома) и в силу специфики наймодателей

по этому договору, в качестве которых могут выступать организации, являющиеся собственниками жилого помещения частного жилищного фонда.

Так, в Совете Федерации Федерального собрания Российской Федерации было отмечено, что практика строительства наёмных домов социального (некоммерческого) использования не получила широкого распространения. В настоящее время наёмные дома социального (некоммерческого) использования введены в эксплуатацию в Пермском крае, Республике Башкортостан, Санкт-Петербурге, Хабаровском крае. При этом в 16 субъектах Российской Федерации на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых в наёмных домах социального (некоммерческого) использования, состоят 5 390 семей, для обеспечения которых потребуется 290 тыс. квадратных метров жилья и финансирование в объеме свыше 12 миллиардов рублей.

Причинами такой ситуации являются проблемы институционального, экономического и финансового характера [1].

Перечень категорий граждан, которые не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления другого жилого помещения можно дополнить.

Согласно ст. 13 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» № 189-ФЗ от 29.12.2004 г. предусмотрены такие же последствия выселения для некоторых граждан, проживающих в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. Указанные граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (часть 1 статьи 51 ЖК РФ), или имеющие право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

Категории граждан, выселяемых из слу-

жебных жилых помещений и общежитий с предоставлением другого жилого помещения, были установлены статьями 108 и 110 ЖК РСФСР (например, лица, уволенные в связи с ликвидацией предприятия, учреждения, организации либо по сокращению численности или штата работников; лица, проработавшие на предприятии, в учреждении, организации, предоставивших им служебное жилое помещение или общежитие, не менее десяти лет; одинокие лица с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми и др.).

Практика применения данной нормы не единообразна.

Так, решением Центрального районного суда г. Новосибирска по делу № 2-82/2016 удовлетворены требования Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ» к Б. о выселении. Апелляционным определением судебной коллегия по гражданским делам решение суда отменено, принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований, исходя из следующего.

Судебной коллегией установлено, что спорное помещение – комната в общежитии, предоставлена Б. в 1994 г. Как следует из копии трудовой книжки Б. с 07.04.1992 г. по 10.06.2009 г. являлась работником ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ». Приказом №101 л/с от 10.06.2009г. Б. уволена из университета в связи с сокращением штата работников.

В соответствии со ст. 13 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» предусмотрены дополнительные гарантии для граждан, проживающих в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. В соответствии с названной статьей указанные граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (часть 1 статьи 51 ЖК РФ), или имеющие право состоять на данном учете (часть 2 ста-

тьи 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 Жилищного кодекса Российской Федерации. Категории граждан, выселяемых из служебных жилых помещений и общежитий с предоставлением другого жилого помещения, были определены статьями 108 и 110 ЖК РСФСР.

Из содержания приведенных положений ст. 13 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» следует, что без предоставления другого жилого помещения не могут быть выселены граждане, проживающие в жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие ЖК РФ (1 марта 2005 г.), при одновременном наличии следующих условий: а) указанные граждане относятся к категориям лиц, выселение которых из служебных жилых помещений и общежитий без предоставления другого жилого помещения до введения в действие ЖК РФ не допускалось ст. 108 ЖК РСФСР; б) такой статус эти лица должны были приобрести до 1 марта 2005 г.; в) эти граждане должны состоять на учете нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, либо иметь право состоять на таком учете.

При этом право на дополнительные гарантии, то есть невозможность выселения граждан из общежития без предоставления другого жилого помещения, должно возникнуть у лиц, названных в ст. 108 ЖК РСФСР РФ, к моменту введения в действие ЖК РФ (1 марта 2005 г.). В этом случае к спорным правоотношениям можно применять положения ст. 108 ЖК РСФСР и после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации при наличии других обязательных условий [5].

Но в судебной практике существует и иной подход. ФГАОУ ВПО «Сибирский Федеральный университет» обратилось в суд с иском к П.О.А., П.О.В., П.М.О о выселении из общежития без предоставления другого жилого помещения, в обоснование требова-

ний указав на то, что жилое помещение в общежитии предоставлялось П.О.А. и членам ее семьи в связи с трудовыми отношениями, которые прекращены в 2013 г. в связи с увольнением П.О.А. по п.2 ст.81 ТК РФ (сокращение штата).

Отказывая ФГАОУ ВПО «Сибирский Федеральный университет» в иске о выселении районный суд, с которым согласилась судебная коллегия по гражданским делам Красноярского краевого суда, исходил из того, что комнаты в общежитии предоставлены П.О.А. и членам ее семьи в связи с трудовыми отношениями до введения в действие ЖК РФ. А поскольку П.О.А. уволена в связи с сокращением штата, состоит на учете в качестве нуждающейся в жилом помещении, суды пришли к выводу, что на нее в силу ст. 13 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» распространяются льготы, предусмотренные ст.ст. 108,110 ранее действовавшего Жилищного кодекса РСФСР, и ответчики не могут быть выселены из общежития без предоставления другого жилого помещения.

Постановлением Президиума Красноярского краевого суда от 21 октября 2014 г. решение районного суда и определение суда апелляционной инстанции отменены с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Президиум Красноярского краевого суда счел, что данный вывод судов основан на неверном толковании и применении положений норм материального права. Основной аргумент Президиума суда сводился к следующему.

Категории граждан, выселение которых из служебных жилых помещений и общежитий допускалось только с предоставлением другого жилого помещения, были определены ст.108 и ст.110 Жилищного кодекса РСФСР. На основании п. 8 ч.1 ст. 108 ЖК РСФСР не подлежали выселению из общежития без предоставления другого жилого помещения лица, уволенные в связи с ликвидацией предприятия, учреждения, организации либо по сокращению численности или штата работников.

Право на дополнительные гарантии должно возникнуть у лиц, названных в ст. 108 ЖК

РСФСР, к моменту введения в действие ЖК РФ – 1 марта 2005 г. Из материалов дела видно, что П.О.А. состояла в трудовых отношениях с истцом с 1 августа 1996 г. и была уволена по сокращению штата приказом от 19 февраля 2013 г.

Поскольку к моменту введения в действие ЖК РФ (1 марта 2005 г.) П.О.А. являлась работником, право на льготы, предусмотренные п. 8 ч. 1 ст. 108 ЖК РСФСР, у нее не возникло [6].

С такими выводами Президиума Красно-

ярского краевого суда вряд ли можно согласиться. Полагаем, что при таком толковании и применении ст. 13 Вводного закона к ЖК РФ ее надобность вообще исключается. Если предположить, что трудовые отношения П.О.А. прекращены до 1 марта 2005 г., то правоотношения по ее выселению будут регулироваться напрямую старыми нормами ЖК без применения ст. 13 указанного закона. Более обоснованной представляется иная позиция судов, сформулированная в предыдущем примере.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Актуальные вопросы формирования и развития рынка доступного наёмного жилья: Рекомендации. Утверждены на заседании Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера (протокол № 249 от 12 апреля 2021 г. – URL:<http://council.gov.ru/activity/activities/roundtables/126004/> (дата обращения: 02.02.2022).
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021, с изм. от 28.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // Собрание законодательства Российской Федерации 2005. № 1 (часть 1), ст.14.
3. Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений: Постановление Правительства РФ от 26 января 2006 г. N 42 // Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст. 697.
4. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 2009. – № 9.
5. Обобщение судебной практики по делам о выселении из специализированного (служебного), аварийного (ветхого) жилого помещения: Новосибирский областной суд. – URL:http://oblsud.nsk.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&id=277 (дата обращения: 02.02.2022).
6. Обзор апелляционной и кассационной практики судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда за 2014 г.: Утв. Президиумом Красноярского краевого суда от 03.02.2015 // Буква закона. – № 94/2015. (ч. 1). 19.02.2015.