

ВЫСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ ДРУГОГО БЛАГОУСТРОЕННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Е. Н. Маланина, преподаватель кафедры гражданского права Омского юридического института

В течение десятилетий одним из самых проблематичных аспектов жилищного права являлся институт выселения из жилых помещений. По общему правилу, исходя из смысла норм жилищного и гражданского законодательства Российской Федерации, выселение из жилого помещения по любому основанию допустимо не иначе, как по решению суда. Только суд вправе решать, подлежит ли лицо выселению из занимаемого жилого помещения. Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) лишь указывает основания и порядок выселения, которым должен руководствоваться суд при вынесении соответствующего решения. Лишь в исключительных случаях (например, когда проживание в жилом помещении невозможно вследствие угрозы обвала, обрушения) допускается выселение лица во внесудебном порядке. Но такое выселение носит форс-мажорный характер, направлено на сохранение жизни и здоровья проживающих в таком помещении жильцов¹.

Выселение, по каким бы основаниям и в каком бы порядке ни проводилось, во всех случаях является принудительной мерой государственного-правового воздействия. Однако выселение не всегда можно квалифицировать как санкцию и тем более как меру юридической ответственности². Поэтому в зависимости от причины, повлекшей необходимость выселения, российское жилищное законодательство традиционно различает: выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения (ст.ст. 91-94 ЖК РСФСР 1983 г.); выселение с предоставлением другого жилого помещения, которое может быть и неблагоустроенным (ст. 95 ЖК РСФСР 1983 г.); выселение без предоставления другого благоустроенного жилого поме-

щения (ст.ст. 98-99 ЖК РСФСР 1983 г.)³. Таким же образом определены виды выселения в пп. 1-3 ст. 84 ЖК РФ.

Выселение с предоставлением благоустроенного жилого помещения по договорам социального найма возможно в следующих случаях: если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу (ст. 86 ЖК РФ); если жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение (ст. 87 ЖК РФ); если жилое помещение признано непригодным для проживания (ст. 87 ЖК РФ); если в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено, либо его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях; либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления (ст. 88 ЖК РФ).

При защите прав граждан по гражданским делам о выселении с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения по договорам социального найма необходимо учитывать, что согласно ч. 3 ст. 89 ЖК РФ жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому в судебном порядке, должно быть указано в решении суда о выселении. Предполагается, что суд должен определить конкретное жилое помещение, указав его адрес⁴. Предоставляемое другое жилое помещение по договору социального найма в связи с выселением по основаниям, предусмотренным ст.ст. 86-88 ЖК РФ, должно: быть благоустроенным применительно к условиям соответствующе-

¹ См.: Петров А. Н. О порядке применения норм ЖК РФ о выселении // Жилищное право. – 2007. – № 1. – С. 24.

² См.: Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 2 / отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. – 4-е изд., перераб. и доп. – М., 2003. – С. 328.

³ См.: Тихомиров М. Ю. Договоры жилищного найма. – М.: Изд. М. Ю. Тихомирова, 2007. – С. 42.

⁴ См.: Тархов В. А., Рыбаков В. А. О понятии права собственности // Юрист. – 2002. – № 4. – С. 15.

го населенного пункта; являться равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению; отвечать установленным требованиям; находиться в черте данного населенного пункта.

Общие критерии к благоустройству жилого помещения содержатся в постановлении Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу»⁵. Субъекты Российской Федерации и муниципальные образования не обязаны устанавливать собственные требования к уровню благоустройства жилого помещения. Требования, предусмотренные на федеральном уровне, носят императивный характер, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования не могут их снизить.

На практике много вопросов вызывает применение ст. 89 ЖК РФ, в частности толкование понятия «жилое помещение, равнозначное по общей площади ранее занимаемому». К сожалению, действующий ЖК РФ его не раскрывает. Если не считать правовой ориентир, заложенный в п. 4 ст. 85 ЖК РФ, по логике которого пока жилое помещение остается в пределах нормы предоставления, нет необходимости заменять его равнозначным, из чего следует, что законодатель не считает изменение общей площади жилого помещения в пределах нормы предоставления выходящим за границы равнозначности⁶. К слову, в ранее действовавшем ЖК РСФСР 1983 г. по поводу площади предоставляемого жилого помещения в связи с принудительным переселением говорилось, что такое жилое помещение должно быть не менее ранее занимаемого (ст. 96 ЖК РСФСР 1983 г.). Иными словами, никакого запрета на предоставление гражданам, принудительно выселяемым из своих жилых помещений при отсутствии с их стороны какой-либо вины, жилых помещений большей площади, в частности по нормам предоставления, раньше не существовало. Формально его нет и сейчас постольку, поскольку термин «равнозначное по общей площади ранее занимаемому» является все-таки оценочным, в отличие, например, от термина «равное по общей площади ранее занимаемому»⁷.

В литературе по поводу критериев равнозначности жилых помещений для целей применения ст. 89 ЖК РФ единого мнения нет. П. В. Крашенинников считает, что в случае сноса дома или проведения капитального ремонта, в результате которого жилое помещение не сохранится в первоначальном виде, взамен освобождаемому жилому помещению должно предоставляться другое жилое помещение, равное первому по площади. При этом он исходит из того, что в случае принудительного переселения по основаниям, установленным законом, не должно происходить улучшения жилищных условий в обход общей очереди нуждающихся в получении жилья по социальному найму⁸. Напротив, А. А. Титов, А. В. Кудашкин и др. полагают, что при указанных обстоятельствах жилое помещение должно предоставляться выселяемым гражданам размером не менее чем по норме предоставления (ст. 50 ЖК РФ)⁹.

Полагаем, что требование ст. 89 ЖК РФ о жилом помещении, равнозначном по общей площади ранее занимаемому, – это скорее гарантия сохранения жилищных условий для тех граждан, которые имеют жилые помещения размером больше установленной нормы предоставления, чем ограничение права на получение жилых помещений по договору социального найма по нормам предоставления тех граждан, которые имеют жилье менее учетной нормы на одного человека. К такому выводу можно прийти, если оценивать содержание ст. 89 ЖК РФ через призму положений ч. 2 ст. 7 ЖК РФ, согласно которой права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости. Решения о выселении принимают компетентные органы государственной власти или местного самоуправления, только при наличии такого решения и возможно выселение¹⁰. При выселении по указанным основаниям расторгается прежний договор социального найма и заключается новый. Таким же образом будет решаться вопрос, если после капитального ремонта или реконструкции здания жилая площадь, которую занимал наниматель, не сохранилась в прежнем объеме, то есть существенно увеличилась или уменьшилась. Если наниматель отказывается от выселения,

⁵ См.: Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным или подлежащим сносу» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2006. – № 6. – Ст. 702.

⁶ См.: Быков В. Выселение как следствие расторжения договора социального найма // Жилищное право. – 2007. – № 11. – С. 63.

⁷ См.: Свит Ю. П. Прекращение договора социального найма // Жилищное право. – 2006. – № 9. – С. 39.

⁸ См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / ред. П. В. Крашенинников // СПС «КонсультантПлюс».

⁹ См.: Титов А. А. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁰ См.: Бубон К. В. Произвол или тенденция? // Адвокат. – 2006. – № 9. – С. 17.

то уполномоченные органы могут обратиться в суд с требованием о принудительном его выселении. Но такое обращение в суд не освобождает их от обязанности предоставить выселяемому нанимателю благоустроенное жилье¹¹.

Итак, если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, переводу в нежилое помещение или признано непригодным для проживания, то выселяемым из него гражданам органом государственной власти или местного самоуправления, принявшим решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма. При этом снос жилого дома должен быть оформлен решением соответствующего органа.

В настоящее время на территории Российской Федерации действует Положение о признании помещения жилым, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47¹². В соответствии с указанным Положением основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие ухудшения эксплуатационных характеристик в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельных его частей, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований; изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

Признание помещения жилым, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях¹³.

Орган местного самоуправления создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда, в состав которой включаются представители этого органа местного самоуправления. Председателем комиссии назначается должностное лицо органа местного самоуправления¹⁴.

В состав комиссии включаются также представители органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека, на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, находящихся в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях, в необходимых случаях органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций. К работе в комиссии привлекается с правом совещательного голоса собственник жилого помещения (уполномоченное им лицо), а в необходимых случаях – квалифицированные эксперты проектно-изыскательских организаций с правом решающего голоса¹⁵.

В случае если межведомственная комиссия признает жилое помещение непригодным для проживания, а его собственник не производит отселение граждан, то в защиту последних с иском в суд может обратиться прокурор. Например, межведомственная комиссия, созданная в соответствии с распоряжением главы администрации Ульяновской области, актом от 11 января 2005 г. установила аварийное состояние дома № 30 по ул. Полбина г. Ульяновска: обрушение облицовочного слоя наружных стен, сквозные вертикальные трещины в фундаментных блоках стен подвала, переходящие в кирпичную кладку стен здания, расхождение наружных стен на разных этажах в разные стороны, осадка стен здания. На основании проведенного исследования межведомственная комиссия сделала заключение, что указанный дом непригоден для проживания, состояние квартир № 1-6, 37-54 является аварийным и непригодным для проживания, жильцов дома следует выселить в срок до 1 июня 2005 г.

Поскольку мэрией г. Ульяновска не были приняты меры к надлежащему исполнению указаний межведомственной комиссии и отселению всех жильцов аварийного дома в установленный срок, Ленинский районный суд г. Ульяновска, рас-

¹¹ См.: Быков В. Указ. соч. – С. 64.

¹² См.: Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным или подлежащим сносу» № 47 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2006. – № 6. – Ст. 702.

¹³ См.: Халдеев А. В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ // Журнал российского права. – 2006. – № 8. – С. 16.

¹⁴ Там же.

¹⁵ Там же. – С. 17.

смотрев иск прокурора Засвияжского района, заявленный в интересах жителей дома № 30 по ул. Полбина, решением от 23 августа 2005 г. бездействие администрации (мэрии) г. Ульяновска признал незаконным и возложил на нее обязанность по принятию мер к немедленному отселению жильцов этого аварийного дома. Судебная коллегия по гражданским делам Ульяновского областного суда признала данное решение правомерным¹⁶.

Выселение граждан из жилых помещений в результате капитального ремонта или реконструкции жилого помещения может быть произведено только в том случае, если указанные работы невозможно произвести без выселения¹⁷, то есть когда сами по себе работы по капитальному ремонту или реконструкции могут угрожать жизни и здоровью проживающих в нем граждан. Если такие работы безопасны, то выселение может не производиться¹⁸.

Особенностью такого вида выселения является то, что оно носит временный характер, на время проведения капитального ремонта или реконструкции по договору найма нанимателю и членам его семьи предоставляется жилое помещение маневренного фонда¹⁹. В случае отказа нанимателя от переселения в это жилое помещение наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя²⁰.

Кроме того, допускается выселение по такому основанию с предоставлением другого благоустроенного жилья по договору социального найма, но для этого необходимо желание и наймодателя, и нанимателя. Такая ситуация может возникнуть, например, когда при производстве капитального ремонта или реконструкции выясняется, что такие работы не дадут результата и дом выгоднее снести, чем отремонтировать²¹.

Если в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи по договору социального найма, не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем нанима-

тель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления, другое жилое помещение должно быть предоставлено по договору социального найма наймодателем до начала капитального ремонта или реконструкции.

Отдельно необходимо рассмотреть вопрос о том, что считать «существенным превышением нормы предоставления». Дело в том, что действующий ЖК РФ не дает на него однозначного ответа. Что касается прежнего жилищного законодательства, то оно таковым признавало любые излишки жилой площади (ч. 2 ст. 34 Основ Жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик²²). При изложении ныне действующего жилищного права законодатель предпочел не быть столь категоричным. В итоге вопрос сохранения права граждан на жилище остался без каких-либо оценочных критериев²³. Систематический анализ норм ЖК РФ позволяет частично ликвидировать данный пробел. Так, не должно рассматриваться как существенное превышение нормы предоставления на одного человека не более чем в два раза, по меньшей мере, в отношении жилых помещений, представляющих собой одну комнату или однокомнатную квартиру, а также жилых помещений, предназначенных для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм некоторых хронических заболеваний. В этих случаях ЖК РФ превышение жилой площади в такой степени принципиально допускается (ч. 2 ст. 58 ЖК РФ)²⁴.

Таким образом, основания для выселения граждан с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма не зависят от виновных действий нанимателя или членов его семьи. Это, в свою очередь, и обуславливает возмездность выселения²⁵. Выселение по этим причинам и основаниям осуществляется, когда проживание нанимателя в жилом помещении становится невозможным в силу объективных обстоятельств – сноса здания, перевода жилого помещения в нежилое, признания помещения непригодным для проживания.

¹⁶ См.: <http://www.lawlibrary.ru>.

¹⁷ См.: Петров А. Н. Указ. соч. – С. 26.

¹⁸ Там же. – С. 13.

¹⁹ См.: Шалыгин Б. И., Мозымова Е. Н. Способы защиты жилищных прав, в том числе при выселении из жилых помещений // Жилищное право. – 2006. – № 8. – С. 12.

²⁰ См.: Свит Ю. П. Указ. соч. – С. 40.

²¹ См.: Невоструев А. Г. Доказательства и доказывание по делам, возникающим из договора социального найма жилого помещения // Жилищное законодательство. – 2006. – № 3. – С. 51.

²² См.: Основы Жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик // Свод законов СССР. – 1990. – Т. 3. – № 3. – С. 6.

²³ См.: Быков В. Указ. соч. – С. 64.

²⁴ См.: Невоструев А. Г. Указ. соч. – С. 54.

²⁵ См.: Шалыгин Б. И., Мозымова Е. Н. Указ. соч. – С. 11.