

Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия (ст. 60 ЖК РФ). Тем не менее данный договор может существовать и действовать, пока имеется наниматель и сохраняется предмет найма в виде жилого помещения. Смерть одиноко проживавшего нанимателя, а также утрата (разрушение) жилого помещения ведут, как это предусмотрено ч. 5 ст. 83 ЖК РФ, к прекращению договора найма. Во всех остальных случаях прекращение жилищных прав и обязанностей допустимо только через расторжение договора найма жилого помещения по инициативе любого из участников этого договора. Основаниям, порядку и последствиям расторжения договора найма специально посвящена глава 8 ЖК РФ.

В то же время, ограничившись констатацией прекращения договора социального найма жилого помещения по указанным выше основаниям, ЖК РФ не предусмотрел правовых последствий прекращения договора (ч. 5 ст. 83). Между тем в ряде случаев здесь затрагиваются исключительно важные интересы и права лиц, лишившихся своего жилья. Эта проблема в целом не была урегулирована и прежним Жилищным кодексом, что в значительной степени осложняло рассмотрение дел по спорам о предоставлении другого жилого помещения и предопределяло различные подходы судов при их разрешении.

Следует сразу подчеркнуть, что смерть нанимателя и утрата жилого помещения хотя и ведут к прекращению договора найма, однако эти события по своим правовым последствиям далеко не одинаковы. Когда речь идет о смерти одиноко проживавшего нанимателя по договору социального найма, то нетрудно определиться с последствиями прекращения договора найма по данному основанию. Жилое помещение по договору социального найма в соответствии с законом предоставляется нанимателю для личного пользования, поэтому права и обязанности, вытекающие из договора социального найма жилого помещения как неразрывно связанные с личностью нанимателя, не образуют наследства и в порядке универсального правопреемства не переходят к его наследникам. Жилое помещение в этом случае становится юридически свободным и может быть в общем порядке передано другому нанимателю, но при условии, что права на него не оспариваются другими лицами. Данное обстоятельство приобретает особую

актуальность в связи с удовлетворением Европейским судом по правам человека Постановлением от 18 ноября 2003 г. жалобы Прокопович против России [Prokopovich - Russia] (N 58255/00).

Признавая нарушение требований ст. 8 Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод по этому делу, Европейский суд исходил из того, что заявительница Прокопович состояла в гражданском браке с гражданином Д. Вместе они более 10 лет проживали на площади его квартиры, предоставленной ему государством. Районный суд отказал Прокопович в иске о признании ее членом семьи умершего и праве на его жилую площадь по тем причинам, что она имела регистрацию по другому адресу - в квартире по месту жительства своей дочери.

Не вдаваясь в существо спора о праве Прокопович на квартиру умершего Д., основное нарушение Европейский суд усмотрел в том, что, несмотря на длительное проживание ее в спорной квартире, компетентными органами было принято решение "...о скоропалительном перезакреплении квартиры за другим лицом всего через семь дней после смерти бывшего ответственного квартиросъемщика" до разрешения спора о праве заявительницы на эту квартиру <1>. Кроме того, Европейский суд отметил, что по ст. 90 ЖК РСФСР выселение лица из занимаемого им жилого помещения допускается лишь по основаниям, предусмотренным законом и в судебном порядке. Эти условия соблюдены не были. Сразу же после выдачи ордера другому лицу Прокопович была выселена силами работников милиции и жилищно-эксплуатационного управления. Все это послужило основанием для вывода о нарушении ст. 8 Конвенции, гарантирующей каждому право "...на уважение его личной и семейной жизни, его жилища и его корреспонденции".

-----

<1> Бюллетень Европейского суда по правам человека. 2005. N 4. С. 41.

Настоящее дело является иллюстрацией того, что задача суда не может сводиться только к разрешению жилищного спора по существу. Суд обязан реагировать и на все

выявленные при рассмотрении этих дел нарушения жилищных прав граждан. Если бы районный суд при том же самом решении частным определением обратил бы внимание соответствующих должностных лиц на факты самоуправства при выселении Прокопович и другие допущенные нарушения, то, скорее всего, это дело не стало бы предметом рассмотрения Европейского суда.

Иная, более сложная ситуация возникает, когда договор социального найма жилого помещения не может исполняться по причине утраты предмета найма, т.е. самого жилого помещения. Тут возникает целый ряд процессуальных и материально-правовых проблем, по которым до настоящего времени не сложилась единая судебная практика.

Чаще всего с иском о предоставлении другого жилого помещения обращаются в суд граждане в связи с уничтожением дома пожаром. Независимо от принадлежности поврежденного или полностью разрушенного дома, суды нередко при разрешении такого рода споров привлекают к участию в деле местную администрацию и возлагают на нее обязанность по предоставлению другого жилого помещения со ссылкой на ст. 57 ЖК РФ. Однако к этим правоотношениям ст. 57 ЖК РФ (как и ранее ст. 37 ЖК РСФСР) неприменима - в ней не идет речь о предоставлении жилого помещения в связи с утратой жилого помещения. На самом деле в данной статье ЖК РФ содержатся положения о возможности включения граждан, лишившихся жилья, в отдельный список для внеочередного получения жилой площади. Руководствоваться ст. 57 ЖК РФ следует только при отказе гражданину в постановке на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении. На стадии постановки гражданина на учет отсутствует спор о праве, поскольку жилищные отношения еще не возникли, следовательно, заявление его должно рассматриваться судом в порядке, предусмотренном главой 25 ГПК, как вытекающее из публично-правовых отношений. Причем независимо от того, в судебном либо ином порядке признано право гражданина на внеочередное предоставление жилого помещения, это не означает немедленного предоставления жилья, точно так же, как и возложения такой обязанности на наймодателя либо иную организацию.

В то же время требование о предоставлении взамен утраченного другого жилого помещения в отличие от обжалования отказа в постановке на учет является иным по своей природе. Здесь имеет место гражданско-правовой спор, который может быть разрешен только в общеисковом порядке путем предъявления иска к собственнику утраченного жилого помещения - наймодателю, состоящему с гражданином в договорных отношениях. Поскольку ЖК РФ (так же как и прежним ЖК) эта ситуация не урегулирована, при разрешении указанных споров следует руководствоваться положениями ГК РФ о прекращении обязательств. Возможность применения норм гражданского законодательства в тех случаях, когда отсутствуют нормы жилищного законодательства, регулирующие жилищные отношения, прямо вытекает из положений

ст. 7 ЖК РФ.

Как предусмотрено ст. 416 ГК РФ, обязательство прекращается невозможностью исполнения, если она вызвана обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает. Из содержания данной нормы следует, что физическая невозможность исполнения обязательства не всегда ведет к прекращению взаимных прав и обязанностей, поэтому важное правовое значение имеет установление фактических обстоятельств, связанных с утратой либо разрушением предмета обязательства, и ответственных за это лиц. Не вызывает сомнений, когда жилое помещение разрушено по вине самого нанимателя, к примеру в результате неосторожного курения, то не имеется правовых оснований для возложения на другую сторону, т.е. наймодателя, обязанности по предоставлению другого жилого помещения. У такого виновного лица по закону возникает не право, а обязанность по возмещению ущерба, причиненного собственнику жилого помещения. Другой оборот приобретает дело, если будет установлена вина наймодателя в разрушении жилья - в этом случае обязательства наймодателя не прекращаются, они лишь трансформируются в правовую обязанность по предоставлению нанимателю равноценного жилого помещения, т.е. по замене предмета обязательства.

Такая обязанность наймодателя исключается, если жилое помещение разрушено в результате стихийного бедствия или чрезвычайной ситуации либо вызвано иными обстоятельствами, которые нельзя поставить в вину сторонам договора социального найма жилого помещения. Так, наймодатель не может нести ответственность, если вещь погибла по вине третьих лиц, того же нанимателя, неосторожными либо умышленными действиями которого повреждена либо уничтожена не только его квартира, но и квартиры всех остальных жильцов дома.

Можно отметить, что аналогичную позицию по данной проблеме занял Высший Арбитражный Суд РФ при рассмотрении дела по иску ООО "Форманта-К" о возмещении убытков. Как установлено судом первой инстанции, на первом этаже жилого многоэтажного дома и в одноэтажной пристройке к нему был расположен магазин, принадлежащий ООО "Форманта-К". В результате террористического акта жилой дом и пристройка оказались разрушены. По иску ООО "Форманта-К" Арбитражный суд г. Москвы взыскал с Департамента финансов г. Москвы понесенные истцом убытки на том основании, что распоряжением мэра г. Москвы жилой дом, в том числе нежилая его часть, признан аварийным и не подлежащим восстановлению. Отменяя решение суда первой инстанции, Высший Арбитражный Суд РФ в своем Постановлении указал, что при удовлетворении судом иска не был дан ответ на вопрос: явилось ли уничтожение имущества ООО следствием действий мэрии Москвы по устранению последствий взрыва или следствием взрыва, за который мэрия не несет ответственности. Кроме того,

взыскивая убытки истца с Департамента финансов г. Москвы, суд не обосновал, в силу каких именно действий он является причинителем вреда и почему должен нести материальную ответственность <1>. При новом рассмотрении в иске ООО "Форманта-К" было отказано.

-----

<1> Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 10 января 2001 г. N 5737/00.

Таким образом, нельзя согласиться с практикой судов, когда во всех случаях утраты жилого помещения ответственность возлагается на органы местного самоуправления вне зависимости от причин разрушения жилого помещения, а также вины тех или иных лиц. Во всяком случае обязанность по предоставлению другого жилого помещения пострадавшим гражданам, являющимся нанимателями в домах, принадлежащих самостоятельным предприятиям и организациям, на органы местного самоуправления не может возлагаться. На них лежит другая обязанность, предусмотренная законом, но не связанная с договором социального найма жилого помещения, - поставить таких лиц на учет для предоставления жилья во внеочередном порядке, а также принять те или иные неотложные меры поддержки оказавшимся без жилья гражданам.