

В отличие от прекращения договора социального найма жилого помещения для расторжения его необходимо волеизъявление сторон. Как уже отмечалось, наниматель жилого помещения с письменного согласия совместно проживающих с ним членов семьи вправе в любое время расторгнуть договор социального найма жилого помещения. Выезд нанимателя в другое место жительства приравнивается к расторжению договора социального найма жилого помещения.

В то же время расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допустимо только в судебном порядке. В случае удовлетворения такого иска наниматель и другие члены семьи, проживающие с ним к моменту расторжения договора, подлежат выселению в зависимости от оснований с предоставлением другого благоустроенного либо другого неблагоустроенного жилого помещения, а также без предоставления другого жилого помещения. Таким образом, выселение является ничем иным, как следствием расторжения договора жилищного найма.

В отдельную группу Жилищным кодексом РФ выделены основания для расторжения договора социального найма, связанные с виновным поведением нанимателя, включая: а) невнесение платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев; б) разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или членами его семьи; в) систематическое нарушение прав соседей, делающее невозможным совместное проживание в одном жилом помещении; г) использование жилого помещения не по назначению.

Исключая несвоевременное внесение платы за жилое помещение или коммунальные услуги, все другие указанные выше действия нанимателя являются основанием к выселению без предоставления другого жилого помещения. В качестве частного случая повреждения или разрушения жилого помещения можно рассматривать самовольное переустройство или перепланировку нанимателем жилого помещения, в том числе с

отступлением от согласованного проекта, которые могут привести к выселению нанимателя из жилого помещения (ст. 29 ЖК РФ).

По существу, выселение без предоставления другого жилого помещения выступает в качестве санкции за совершенные нанимателем или членами его семьи нарушения, применение которой по общим правилам возможно только за виновные действия. Рассматривая выселение без предоставления другого жилого помещения как крайнюю меру, судебная практика исходит из того, что указанные нарушения должны быть злостными и длительными, т.е. можно говорить об умышленном характере их совершения.

По ранее действовавшему законодательству лицо, виновное в систематическом разрушении или порче жилого помещения либо нарушении правил общежития, создающем условия невозможности совместного с ним проживания, могло быть выселено по иску других членов его семьи, наймодателя, других нанимателей жилых помещений в той же квартире или доме, а также по иску прокурора. Выселение такого лица было возможно, если его поведение уже было предметом рассмотрения органов милиции, прокуратуры, суда или общественных организаций, но принятые меры воздействия оказались безрезультатными.

Аналогичная норма, предусмотренная ст. 91 действующего ЖК РФ, имеет ряд отличий. Во-первых, обязанность по предупреждению в адрес нанимателя, допустившего те или иные нарушения, возложена исключительно на наймодателя. Все иные меры, включая предусмотренные Кодексом РФ об административных правонарушениях штрафы за нарушение правил пользования жилыми помещениями (порчу и самовольное переоборудование или перепланировку жилых помещений) или мелкое хулиганство, при решении вопроса о выселении нанимателя по указанным основаниям юридического значения не имеют.

Во-вторых, ранее по этим спорам не возникало вопросов, интересы каких лиц могли быть затронуты противоправным поведением нанимателя. К их числу относились любые лица, проживающие с нанимателем в одной квартире либо доме (ст. 98 ЖК РСФСР). По новому ЖК РФ наниматель подлежит выселению в случае нарушения им прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное с ним проживание в одном жилом помещении. Так, как сформулированы ч. 4 ст. 83 и ст. 91 ЖК РФ, их применение ограничено только в отношении нанимателей комнат в коммунальной квартире, которых только и можно рассматривать в качестве соседей, проживающих в одном жилом помещении. Между тем в указанных случаях чаще всего затрагиваются

права не соседей, а бывших членов семьи злостного нарушителя, проживающих с ним в одном жилом помещении. В этой связи Верховный Суд РФ, соглашаясь с тем, что данная проблема не урегулирована Жилищным кодексом, посчитал возможным дать следующее разъяснение термина "соседи" <1>. По мнению Верховного Суда РФ, прекращение семейных отношений при совместном проживании граждан предполагает раздельное ведение хозяйства, изменение порядка пользования жилым помещением и порядка несения бремени расходов по уплате за жилое помещение и коммунальные услуги, а также за содержание и ремонт жилого помещения. Следовательно, такие граждане фактически становятся по отношению друг к другу соседями.

-----

<1> Обзор законодательства и судебной практики за IV квартал 2005 г.

Таким образом, поскольку ст. 91 ЖК РФ предусматривает выселение граждан в случае систематического нарушения прав и законных интересов соседей, то, следовательно, по требованию заинтересованных лиц бывший член семьи нанимателя может быть выселен в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения, если он противоправным поведением делает невозможным для других проживание с ним в одном жилом помещении (квартире).

В каждом конкретном случае при разрешении судами таких дел, имея в виду их исключительность, необходимо учитывать все те условия, которые в целом могут служить основанием для положительного решения суда о выселении без предоставления другого жилого помещения, а именно: а) факт противоправных действий со стороны нанимателя либо членов его семьи; б) неоднократность, систематичность таких нарушений; в) наличие вины нанимателя либо членов его семьи в форме умысла либо грубой неосторожности; г) конкретные факты совершения нанимателем противоправных действий после вынесения ему наймодателем мер предупреждения.

Невынесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги

является самостоятельным основанием для расторжения договора социального найма жилого помещения. Выселение нанимателя и членов его семьи по данному основанию закон (подп. 1 ч. 4 ст. 83 и ст. 90 ЖК РФ) оговаривает рядом условий: 1) срок невнесения платы за жилое помещение или коммунальные услуги превышает шесть месяцев; 2) уклонение от уплаты надлежащих платежей обусловлено неважительными причинами.

Закон не уточняет, должен ли срок неуплаты быть непрерывным либо он может суммироваться за определенный период, к примеру, за два или три года. Как представляется, основания для выселения нанимателя не обязательно следует связывать с непрерывностью шестимесячного срока неуплаты - важно, чтобы в общей сложности факты неуплаты в пределах срока исковой давности превышали шесть месяцев. Вместе с тем для удовлетворения иска наймодателя о выселении нанимателя недостаточно только одной задолженности свыше шести месяцев, правовое значение здесь имеют причины задолженности по квартирной плате. Заявленный иск не может быть удовлетворен, если суд придет к выводу об уважительности неуплаты нанимателем всех платежей либо их части, но при условии, что другая часть срока (по неважительным причинам) не превышает шести месяцев.

Вопрос о возможности учета части срока неуплаты, признанного судом по неважительным причинам, при последующем обращении в суд остается сложным. Судебной практике на него еще предстоит дать ответ, и не исключено, что он может быть положительным, так как сам факт неважительности причин неуплаты был установлен судом, и основанием для отказа в иске о выселении послужили другие причины - недостаточность этого срока на момент рассмотрения дела в суде.

По этой проблеме в юридической литературе высказано противоположное мнение - срок неуплаты свыше шести месяцев является основанием для выселения, если он является непрерывным, и погашение задолженности в любом размере прерывает его <1>. Если следовать этой позиции, то любые, к примеру, чисто символические проплаты не чаще двух раз в год полностью блокируют применение ст. 91 ЖК РФ, при том, что сама задолженность может только возрастать.

-----

<1> См.: Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М.:

Перспектив, 2005. С. 159.

Еще одна особенность этих дел заключается в том, что при удовлетворении иска по указанному основанию наниматель и члены его семьи могут быть выселены с предоставлением другого жилого помещения. Причем другое жилое помещение необязательно должно быть благоустроенным и равноценным, достаточно, если оно будет соответствовать размеру жилых помещений, установленному для вселения граждан в общежитие, - не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека (ч. 1 ст. 105 ЖК РФ).

Выселение с предоставлением другого жилого помещения по нормам общежития не означает, что наниматель и члены его семьи могут быть выселены в общежитие.

Президиум Московского областного суда отменил решение районного суда о выселении семьи Л. в две комнаты общежития и направил дело на новое рассмотрение. В Постановлении суда надзорной инстанции обращено внимание на то, что ЖК РФ не содержит положения о том, что переселение нанимателя и членов его семьи по основаниям ст. 90 ЖК РФ возможно в общежитие. Более того, законом прямо предусмотрено предоставление другого жилого помещения по договору социального найма. Общежитие не относится к жилищному фонду социального использования, оно предоставляется на период трудовых отношений, учебы, а также прохождения службы или обучения. Прекращение трудовых отношений, учебы, а также увольнение со службы являются основанием для прекращения договора найма жилого помещения общежития (ст. 105 ЖК РФ) <1>.

-----

<1> Постановление президиума Московского областного суда от 2 ноября 2005 г. N 616.

