

Расторжение договора найма по не зависящим от нанимателя причинам, объединенным невозможностью дальнейшего использования жилого помещения по своему назначению, закон (ст. 85 ЖК РФ) допускает в четырех случаях: 1) если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу; 2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое; 3) жилое помещение признано непригодным для проживания; 4) при капитальном ремонте или реконструкции дома жилое помещение нанимателя не сохранилось полностью либо существенно изменилось.

Решение вопроса о сносе жилого дома, переводе жилого помещения в нежилое либо признании его непригодным для проживания относится к компетенции органов государственной власти и местного самоуправления. Причем снос жилого дома или перевод его в нежилое помещение не обязательно может быть связан с изъятием земельного участка, в отличие от изъятия жилого помещения на праве собственности. Вполне допустим снос жилых домов вследствие их аварийности либо непригодности для проживания, а также в целях строительства нового, более современного жилья на месте прежней малоэтажной застройки, и без изъятия земельного участка. При удовлетворении иска о расторжении договора социального найма наниматель подлежит выселению с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения, равнозначного по общей площади ранее занимаемому, в черте данного населенного пункта (ст. 89 ЖК РФ).

Вопрос о степени благоустроенности предоставляемого жилого помещения должен решаться в каждом конкретном случае, исходя из местных условий и характера жилищного фонда в данном населенном пункте. Предоставляемое жилое помещение во всяком случае должно находиться в черте того же населенного пункта, в доме капитального типа.

Если наниматель и проживающие с ним члены семьи занимали до выселения квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение

квартиры или такого же числа комнат в коммунальной квартире. В то же время наймодатель не обязан предоставлять нанимателю, проживающему в стесненных жилищных условиях и нуждающемуся в их улучшении, другую жилую площадь в пределах установленных норм предоставления жилой площади, как это ранее было предусмотрено ст. 96 ЖК РСФСР. Это вызвано тем, что в таких случаях жилое помещение предоставляется гражданам не в связи с улучшением жилищных условий, поэтому оно должно быть равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, без учета обстоятельств, влияющих на улучшение жилищных условий. При этом граждане, которым предоставлено другое равнозначное жилое помещение, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если у них не отпали основания состоять на таком учете (ст. 55 ЖК РФ).

Особого внимания заслуживает расторжение договора социального найма жилого помещения по основанию признания жилого помещения непригодным для проживания.

В соответствии с Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (утверждено Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47) <1> непригодными для проживания признаются дома, которые находятся в ветхом либо аварийном состоянии, а также дома, в которых выявлено вредное воздействие факторов среды обитания.

<1> СЗ РФ. 2006. N 6. Ст. 702.

Достаточно подробно условия отнесения жилых домов (жилых помещений) к категории непригодных для проживания или аварийных сформулированы в разделе III указанного выше Положения:

- физический износ в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящий к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющие обеспечить соблюдение необходимых санитарно-гигиенических 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;

- деформация фундаментов, стен, несущих конструкций и значительная степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения.

Кроме того, могут быть признаны непригодными для проживания жилые помещения, находящиеся в жилых домах на территориях, где превышены показатели санитарно-эпидемиологической безопасности в части физических факторов (шум, вибрация и т.п.), а также в жилых домах, расположенных в производственных зонах, зонах инженерной и транспортной инфраструктур и санитарно-защитных зонах, если инженерными и проектными решениями невозможно минимизировать критерии риска до допустимого уровня.

Вопрос о непригодности для проживания жилого дома или жилого помещения решается в индивидуальном порядке в каждом конкретном случае межведомственной комиссией, создаваемой органами исполнительной власти: федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации либо органами местного самоуправления в зависимости от принадлежности жилого фонда. Председателем комиссии назначается должностное лицо соответствующего органа власти. В состав ее включаются 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, а в необходимых случаях органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций. К работе комиссии с правом совещательного голоса привлекается собственник жилого помещения, а в необходимых

случаях - квалифицированные эксперты проектно-изыскательских организаций с правом решающего голоса.

По результатам изучения представленных документов и осмотра жилого дома (жилого помещения) комиссия принимает одно из следующих решений: 1) о пригодности жилого дома (жилого помещения) для проживания; 2) о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки с целью приведения жилого помещения в пригодное для проживания состояние; 3) о непригодности жилого дома (жилого помещения) для проживания с указанием дефектов, которые не могут быть устранены; 4) о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

На основании заключения межведомственной комиссии соответствующий орган исполнительной власти или орган местного самоуправления принимает решение о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

Договоры на жилые помещения, признанные непригодными для проживания, могут быть расторгнуты по требованию любой из сторон договора в судебном порядке в соответствии с законодательством (п. 50). Последнее положение является новым и важным, поскольку, предусматривая непригодность жилых помещений в качестве самостоятельного основания для расторжения договора социального найма, новый ЖК не оговаривает, кто именно вправе обратиться в суд с таким требованием.

Если исходить из построения главы 8 ЖК РФ, посвященной договору социального найма, можно прийти к выводу, что с требованием о расторжении договора социального найма по причине ветхости или аварийности жилого помещения и выселении нанимателя с предоставлением ему другого жилого помещения вправе обращаться наймодатель. На нем в силу ст. 89 ЖК РФ лежит обязанность при обращении в суд с указанным требованием предоставить гражданину другое жилое помещение, данные о котором должны содержаться в исковом заявлении, а при удовлетворении иска - соответственно, и в судебном решении.

Обращение в суд наймодателя с исковым заявлением о выселении нанимателя без указания конкретного и свободного от прав других лиц другого жилого помещения

исключает производство по делу. Такое заявление в соответствии со ст. 136 ГПК РФ следует оставлять без движения и предоставлять срок для исправления его недостатков. В случае неисполнения требований суда заявление считается неподанным и возвращается истцу (п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26 декабря 1984 г. N 5 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР").

Однако главная особенность расторжения договора социального найма ввиду непригодности жилья для проживания, подтверждением чему служит судебная практика, заключается в том, что наравне с наймодателем нередко с иском о расторжении договора и предоставлении другого жилого помещения обращается другая сторона - наниматель.

Свердловский районный суд г. Перми принял к своему производству исковое заявление гр-ки И.В. Азовских к АО "Интар" о предоставлении другого жилого помещения в связи с решением Пермского горисполкома об отнесении дома, в котором она проживала, к ветхому жилью и возложением на прежнего владельца жилого фонда, ответчика по делу, обязанности по расселению жильцов. Полагая, что отсутствие в нормах ГК РФ положения о недопустимости возложения на прежнего собственника каких-либо обременений ведет к неопределенности их содержания и к возникновению противоречивой судебной практики, а также нарушает принцип равной защиты всех форм собственности, Свердловский районный суд обратился с запросом в Конституционный Суд РФ. В запросе районного суда содержалась просьба проверить конституционность ст. 209, 210 ГК РФ, подлежащих применению при разрешении этого дела. Конституционный Суд РФ Определением от 13 ноября 2001 г. N 254-О <1> отказал в принятии запроса к рассмотрению. В своем Определении он сослался на то, что исходя из ст. 675 ГК РФ переход права на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма и должен нести все его обязанности. В силу ст. 210 ГК РФ именно собственник по общему правилу несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. Поэтому Конституционный Суд РФ пришел к выводу, что указанная заявителем неопределенность в нормах ГК РФ отсутствует, и разрешение поставленного вопроса КС РФ неподведомственно.

<1> См.: Вестник Конституционного Суда РФ. 2002. N 2. С. 51.

Судя по содержанию запроса в Конституционный Суд РФ, перед районным судом стоял один вопрос: кто должен предоставлять жилое помещение обратившемуся в суд нанимателю - орган местного самоуправления, которому передан жилой фонд, или бывший собственник жилого помещения, на балансе которого ранее находился дом, отнесенный к ветхому жилому фонду. Несмотря на отказ в принятии запроса к рассмотрению, Конституционный Суд РФ счел возможным дать ответ на этот вопрос - все обязанности по договору найма жилого помещения несет его новый собственник.

По другому делу, предъявляя в районный суд иск к местной администрации, наниматели указывали на то, что занимаемые ими жилые помещения по санитарным и техническим требованиям являются непригодными для проживания, грозят обвалом. С решением межведомственной комиссии о непригодности жилья, устранимой путем производства ремонта, истцы были не согласны, считая, что им должно быть предоставлено другое благоустроенное жилье. В процессе рассмотрения дела суд назначил судебно-строительную экспертизу. Своим заключением Российский федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ, которому было поручено ее проведение, подтвердил выводы межведомственной комиссии, после чего наниматели изменили исковые требования, которые стали сводиться к тому, чтобы обязать местную администрацию провести капитальный ремонт занимаемого жилья и на время ремонта предоставить им другое благоустроенное жилье. Это требование суд признал обоснованным и удовлетворил его исходя из того, что жильцы дома вправе понудить собственника жилищного фонда к исполнению его обязанностей по содержанию и ремонту жилищного фонда. Возражения местной администрации против иска, связанные с тем, что значительная часть жилищного фонда является ветхой, финансовые возможности для переселения жильцов отсутствуют, суд признал необоснованными. Жалоба местной администрации со ссылками на указанные доводы в кассационном порядке оставлена без удовлетворения.

Надо отметить, что сравнительно недавно судебная практика по этим делам складывалась иначе. Так, районный суд обязал Козьмодемьянский горисполком Марийской ССР предоставить С. и другим гражданам, проживающим в доме, признанном судом грозящим обвалом, другие благоустроенные жилые помещения. Президиум Верховного суда Марийской ССР по протесту заместителя Председателя Верховного Суда РФ в порядке надзора решение суда отменил и производство по делу прекратил за неподведомственностью спора судебным органам. Основанием для такого решения явилось то, что суд рассмотрел спор, который по своему характеру не являлся гражданско-правовым, так как местный исполком не принимал решения о признании жилого помещения аварийным или непригодным для проживания.

Это дело рассматривалось в дальнейшем Конституционным Судом РФ, который своим Постановлением от 5 февраля 1993 г. N 2-П <1> признал правильными акты судов надзорной инстанции.

<1> Вестник Конституционного Суда РФ. 1994. N 1.

Очевидно, что позиция, занятая вышестоящими судебными инстанциями по этому делу, отражала взгляды и уровень действовавшего на тот период законодательства. С принятием Конституции РФ 1993 г., провозгласившей право каждого на судебную защиту, новых ГК РФ и ГПК РФ, других нормативных актов прежняя судебная практика, как представляется, полностью утратила свою актуальность.

Более того, в случаях обращения в суд с иском о замене предмета найма, право на иск у нанимателя для защиты своих жилищных интересов имеется как в процессуальном, так и в материально-правовом смысле. Это вытекает из целого ряда нормативных актов, в том числе нового Жилищного кодекса, а также Типового договора социального найма жилого помещения <1>, содержащих положения о том, что наймодатель обязан

передать нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям. На наймодателя также возложена обязанность осуществлять капитальный ремонт переданного жилого помещения (ст. 65 ЖК РФ, п. 5 Типового договора). Если жилое помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания ввиду неисполнения или ненадлежащего исполнения наймодателем своих обязанностей, то не имеется препятствий у нанимателя для обращения в суд с иском о понуждении наймодателя к работам по капитальному ремонту либо потребовать зачета понесенных им расходов на устранение недостатков в счет платежей за квартиру и коммунальные услуги. Одновременно наниматель не лишен и возможности потребовать расторжения договора социального найма жилого помещения, если дефекты его не могут быть устранены путем ремонта и замены предмета договора путем предоставления другого жилого помещения. Причем именно наймодатель должен нести ответственность, а не бывший держатель жилого фонда. Точно так же не может считаться уважительной причиной ссылка наймодателя на отсутствие финансовых возможностей для производства капитального ремонта или по переселению нанимателей в другое жилое помещение.

<1> Утвержден Постановлением Правительства РФ от 21 мая 2005 г. N 315 // СЗ РФ. 2005. N 22. Ст. 2126.

Разумеется, проблему ветхого и аварийного жилого фонда отрицать нельзя, она объективно существует и требует своего решения, но не за счет гарантированных Конституцией РФ жилищных прав граждан.

При этом важно иметь в виду, что речь в данном случае идет не обо всех непригодных жилых помещениях, а только в отношении тех, непригодность которых для проживания обусловлена неисполнением либо ненадлежащим исполнением наймодателем своих обязанностей, вытекающих из договора социального найма, по их капитальному ремонту. Если жилое помещение стало ветхим или аварийным по иным причинам, не зависящим от наймодателя (стихийное бедствие, пожары, аварии), то это обстоятельство исключает его гражданско-правовую ответственность перед

нанимателем по предоставлению другого жилого помещения.

Точно так же в контексте рассматриваемой проблемы следует разрешать дела по искам нанимателей жилых помещений, расположенных в санитарно-защитных зонах либо других зонах, запрещенных для жилищного строительства. Безусловно, такие дома, независимо от их технического состояния и процента износа, с точки зрения закона являются непригодными для проживания, но отношения здесь другие, они выходят за рамки договора социального найма. Как представляется, к этим правоотношениям применимы положения ст. 1065 ГК РФ, согласно которой, "если причиненный вред является последствием эксплуатации предприятия, сооружения либо иной производственной деятельности, которая продолжает причинять вред или угрожает новым вредом, суд вправе обязать ответчика, помимо возмещения вреда, приостановить или прекратить соответствующую деятельность". Не вызывает сомнений, что нарушение жилищных прав в результате вредного воздействия производственной деятельности является разновидностью вреда. Как следует из содержания ст. 1065 ГК РФ, способы возмещения его могут быть различны, в том числе и такой, как предоставление по требованию нанимателя причинителем вреда, который необязательно может быть стороной по договору социального найма жилого помещения, другого жилого помещения вне пределов санитарно-защитной зоны. В этой связи заслуживает внимания решение Европейского суда по правам человека от 9 июня 2005 г. по делу Н. Фадеева против Российской Федерации <1> (N. Fadeyeva v. Russia, N 55723/00). Как следовало из ее обращения в Европейский суд по правам человека, проживая в санитарно-защитной зоне Череповецкого металлургического комбината, принадлежащего ОАО "Северсталь", она обратилась в Череповецкий городской суд с иском к "Северстали" о переселении ее в более благополучный с экологической точки зрения район. Решение Череповецкого городского суда от 17 апреля 1996 г. свелось к постановке ее на общую очередь для получения жилья от органов местного самоуправления. В кассационном порядке это решение было оставлено без изменения. Спустя три года она вновь обратилась в суд с иском, утверждая, что токсические выбросы и шум от хозяйственной деятельности ОАО "Северсталь" нарушают ее основные права на уважение ее частной жизни и дома. В исковом заявлении она просила предоставить ей квартиру в экологически безопасном районе или денежные средства на приобретение новой квартиры. Череповецкий городской суд 31 августа 1999 г. в иске ей отказал по тем причинам, что у местных органов власти нет свободного жилья для целей переселения, истица состоит на очереди, и в связи с этим принятия каких-либо других мер не требуется.

<1> Бюллетень Европейского суда по правам человека. 2006. N 3. С. 4.

Поскольку вопрос о предоставлении ей другого жилого помещения реально не решался (спустя несколько лет после принятого решения суда ее очередь приблизилась к номеру 5000), Фадеева обратилась с жалобой в Европейский суд по правам человека, ссылаясь на нарушение ее права на жилище. В возражениях представителя Правительства РФ против заявленного Фадеевой требования отмечалось, что реализация в последние годы ряда федеральных и муниципальных программ привела к улучшению экологической ситуации в г. Череповце. Превышение норм уровня загрязнения в результате хозяйственной деятельности металлургического предприятия не могло привести к нарушению экологии и заболеванию Фадеевой, предоставление ей квартиры вне очереди нарушило бы права других людей, имеющих право на получение бесплатного жилья в соответствии с российским законодательством.

Удовлетворяя жалобу Фадеевой, Европейский суд с доводами Правительства РФ не согласился, поскольку пришел к выводу, что несмотря на имеющиеся в распоряжении государства большие полномочия, оно не сумело найти справедливый баланс между интересами общества и эффективного удовлетворения права заявителя на уважение ее дома и частной жизни. При этом было отмечено, что государство разрешило хозяйственную деятельность загрязняющую окружающую среду предприятия в центре плотно заселенного города. Хотя предприятие осуществляло свою деятельность с серьезными нарушениями природоохранного законодательства, не было принято эффективных мер, которые бы учитывали интересы местного населения, подвергающегося воздействию токсичных выбросов предприятия. Переселение некоторых семей из зоны являлось доброй волей этого предприятия. Решение, принятое российскими судами о постановке Фадеевой на учет, не имело для нее никакого значения, так как не давало ей никакой надежды на переселение из санитарно-защитной зоны. Соответственно, имело место нарушение ст. 8 Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод.

На примере этого дела видно, что, во-первых, наниматели жилых помещений не могут быть ограничены в выборе способов защиты своих жилищных прав, в том числе и путем предъявления иска о предоставлении другого жилого помещения. Во-вторых, обязанность по переселению должна быть возложена на предприятие, в результате деятельности которого помещение нанимателя стало непригодным для проживания.

На практике нередко происходит заселение в аварийные или непригодные для проживания жилые помещения, в том числе и с согласия самих граждан. Возникает вопрос относительно их права в дальнейшем потребовать в судебном порядке предоставления другого благоустроенного жилого помещения. Для ответа на него следует обратиться к ст. 15 ЖК РФ, согласно которой объектом жилищных прав являются жилые помещения, отвечающие установленным санитарным и техническим правилам и нормам. Предоставление в нарушение закона непригодного для проживания жилого помещения прежде всего является основанием для признания недействительным решения о предоставлении такого жилого помещения с последствиями, аналогичными признанию ордера недействительным. По ранее действовавшему законодательству (ст. 100 ЖК РСФСР) в зависимости от конкретных обстоятельств предусматривались различные последствия признания ордера недействительным. В частности, если гражданин никаких неправомерных действий при получении жилья не совершал, он подлежал выселению с предоставлением другого жилого помещения или помещения, которое занимал ранее.