



ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ВЫСЕЛЕНИЯ В КОНТЕКСТЕ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛЬЯ

Евгения КОНЮХОВА,

аспирант кафедры гражданского права № 1
Национального юридического университета имени Ярослава Мудрого

Summary

The article presents the theoretical research of eviction as a consequence of the termination of the contractual relations of social rented dwelling. The analysis of causes of eviction the tenant and the members of his family are carried out. It was found that the eviction in any case is a measure of compulsory state influence. However, it is not always possible to qualify as a measure of civil liability as a basis eviction will not always be the person misconduct. It is grounded that the eviction can be a measure of civil liability, the measure of a compensatory nature, as well as a consequence of the possibility of the tenant to meet their housing need other than through social renting of dwelling.

Key words: social dwelling, eviction, termination of the legal relations.

Аннотация

В статье проводится теоретическое исследование выселения как следствия прекращения правоотношений по договору социального найма жилья. Осуществляется анализ оснований выселения нанимателя и членов его семьи из занимаемого помещения. Установлено, что выселение в любом случае является мерой принудительного государственного влияния. Однако его не всегда можно квалифицировать как меру гражданско-правовой ответственности, поскольку основанием выселения не всегда будет неправомерное поведение лица. Обосновано, что выселения может представлять собой меру гражданско-правовой ответственности, меру компенсаторного характера, а также следствие возможности нанимателя удовлетворить свою жилищную нужду иначе, чем с помощью социального найма.

Ключевые слова: социальное жилье, выселение, прекращение правоотношений.

Постановка проблемы. Найм жилья из жилищного фонда социального предназначения дает возможность наименее защищенным категориям населения удовлетворить свою жилищную потребность. Получая социальное жилье, наниматель, равно как и члены его семьи, обязан соблюдать правила пользования жилым помещением, не допускать его разрушения и порчи, воздерживаться от иных действий, которые могут быть квалифицированы как жилищное правонарушение. Наиболее жесткой санкцией за неправомерное поведение лица может быть его выселение. Однако сегодня недостаточно изученными являются случаи, когда выселение носит совершенно иной характер, нежели мера гражданско-правовой ответственности.

Актуальность темы исследования. Теоретическая разработка договора социального найма, а также исследование частных вопросов, связанных с ним, наиболее активное развитие получили в советский период. На сегодняшний день интерес к исследованию данной тематики в Украине заметно снизился. В то же время законодателем уже на современном этапе принят ряд нормативных актов, призванных регулировать отношения, возникающие из договора социального найма. Это по-

рождает необходимость возобновления научных поисков в данной сфере.

Состояние исследования. К проблемам социального найма в Украине на современном этапе обращались Н.К. Галантич, Е.А. Мичурин, Т.Г. Федосеева и др.

Целью статьи является исследование теоретических вопросов, связанных с выселением нанимателя и членов его семьи в результате прекращения отношений по социальному найму жилья, а также анализ жилищного законодательства Украины с целью выделения различных по своей правовой природе видов выселения.

Изложение основного материала. Правоотношение по социальному найму жилья, как и любое другое правоотношение, в своем движении проходит несколько этапов: возникновение, изменение, прекращение. И если этап изменения факультативен, то прекращение наравне с возникновением является обязательным этапом динамики правоотношений. Не смотря на то, что жилищные правоотношения отличаются стабильностью, они не могут длиться бесконечно. О.С. Иоффе писал: «Правовые отношения не могут находиться в состоянии покоя, но уже в момент своего возникновения предназначаются для последующего осуществления и прекращения» [1].

Наиболее частым следствием прекращения правоотношения по социальному найму жилья является выселение. Естественно, выселение не единственный возможный вариант окончания данного правоотношения. В случаях расторжения договора по инициативе нанимателя или по взаимному согласию сторон выселения не происходит. Если у нанимателя и членов его семьи по той или иной причине отпала необходимость в жилье, предоставленном по договору социального найма, они покидают помещение в добровольном порядке. По мнению Ю.Г. Басина, «выселение возможно вследствие неправомерного (не имеющего под собой законного основания) проживания в квартире, то есть как принудительное удаление гражданина из помещения, которое он незаконно занимает. Это явление может наступить и тогда, когда основание проживания вообще отсутствовало и когда такое основание существовало ранее, но затем было утрачено» [2, с. 197].

Таким образом, выселение в любом случае является мерой принудительного государственного влияния. Однако его не всегда можно квалифицировать как меру гражданско-правовой ответственности, поскольку основанием выселения не всегда будет неправомерное поведение лица. Следствием



неправомерного поведения нанимателя и членов его семьи является выселение без предоставления другого жилого помещения. Но законодатель также закрепляет возможность выселения с предоставлением другого жилого помещения. Согласно Жилищному кодексу УССР основаниями последнего являются снос дома, в котором находится жилое помещение, угроза обвала такого дома, переоборудование дома в нежилой [3]. Очевидно, что во всех указанных случаях выселение не является следствием неправомерного поведения лица и, следовательно, не может рассматриваться как мера гражданско-правовой ответственности. Это мера, которая носит компенсаторный характер. На наш взгляд, к основаниям выселения с предоставлением другого жилищного помещения следует отнести и случаи реконструкции или капитального ремонта дома, которые могут привести к разрушению жилого помещения или же уменьшению его площади настолько, что лица, проживающие в нем, могут признаться нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Законодателем также предусмотрен случай, когда выселение не является ни мерой гражданско-правовой ответственности, ни мерой компенсаторного характера, а имеет совершенно иную природу. Основанием выселения нанимателя и членов его семьи может быть их продолжительное отсутствие в жилом помещении, предоставленном по договору социального найма. Согласно ст. 71 Жилищного кодекса УССР при продолжительном отсутствии нанимателя или членов его семьи за ними сохраняются жилое помещение на протяжении шести месяцев. Если наниматель или члены его семьи отсутствовали по уважительным причинам более шести месяцев, этот срок по заявлению отсутствующего может быть продлен наймодателем, а случае спора – судом. Если лица отсутствуют дольше указанных сроков, они теряют свое право на жилое помещение. В таком случае наниматель лишается своего права на жилое помещение по инициативе наймодателя и исключительно путем расторжения договора по решению суда [3]. В этом случае выселение не будет мерой компенсаторного характера, поскольку производится без предоставления другого жилого помещения. Но так

же не будет и мерой ответственности. В большинстве случаев выселение без предоставления другого жилья является санкцией за неправомерное поведение нанимателя или членов его семьи. При продолжительном же отсутствии лица (лиц) речь идет о правомерном поведении, которое, однако, является свидетельством отсутствия у нанимателя или членов его семьи потребности в предоставленном социальном жилье и одновременно является реализацией его (их) права на свободу выбора места проживания. Таким образом, выселение в этом случае необходимо рассматривать как следствие возможности нанимателя или членов его семьи удовлетворить свою жилищную потребность иначе, чем с помощью социального найма. Следует также отметить, что поскольку наниматель или члены его семьи на момент лишения их права на жилое помещение уже не проживают в нем, нельзя вести речь о выселении как о физическом выдворении этих лиц. Здесь выселение представляет собой юридическую фикцию.

Продолжительное отсутствие нанимателя или членов семьи в жилом помещении не единственный случай, когда выселение будет только следствием их возможности удовлетворить жилищную потребность иначе, чем с помощью социального найма. Другие случаи предусмотрены Законом Украины «О жилищном фонде социального назначения» от 12 января 2006 г. № 3334-IV [4]: предоставление нанимателю или приобретению им другого жилого помещения; повышение доходов нанимателя до уровня, который позволяет заключить договор найма другого жилого помещения, которое не принадлежит к жилищному фонду социального назначения.

Выселение как санкция за неправомерное поведение лица является все же наиболее распространенным случаем. Чаще всего неправомерное поведение заключается в совершении нанимателем или членами его семьи жилищного правонарушения. Однако Жилищный кодекс УССР предусматривает особый случай выселения как меры ответственности за нарушения норм семейного законодательства. Статья 114 Жилищного кодекса УССР закрепляет возможность выселения граждан, лишенных родительских прав, если они прожи-

вают совместно с детьми, относительно которых они лишены родительских прав [3]. Семейный кодекс Украины предусматривает достаточно серьезные основания лишения родительских прав: жестокое обращение с ребенком, эксплуатация ребенка, совершение против ребенка умышленного уголовного преступления и т. д. Таким образом, выселение в этом случае обусловлено невозможностью дальнейшего совместного проживания ребенка и лица, лишенного по отношению к нему родительских прав. Безусловно, здесь выселение является своего рода санкцией за нарушение семейных обязательств, однако проводится с предоставлением другого жилого помещения из-за отсутствия жилищного правонарушения. Выселение без предоставления другого жилья является мерой ответственности исключительно за нарушение жилищных обязанностей.

Одно из оснований выселения как следствия неправомерного поведения в жилищной сфере предусмотрено Законом Украины «О жилищном фонде социального назначения» (далее – Закон) [4]. Это систематическое нарушение правил пользования жилым помещением. Несколько подробнее это же основание изложено в Постановлении Кабинета Министров Украины «Некоторые вопросы реализации Закона Украины «О жилищном фонде социального назначения» от 23 июля 2008 г. № 682 (далее – Постановление КМУ) [5]: систематическое нарушение гражданином и членами его семьи правил пользования жилым помещением, гражданского порядка, прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном доме, использование жилого помещения не по назначению, его разрушение и порча.

Законом также предусматриваются и другие основания выселения без предоставления другого жилого помещения вследствие неправомерного поведения нанимателя или членов его семьи. Среди них следующие: 1) предоставление нанимателем недостоверных данных о среднемесячном суммарном доходе за предыдущий год, утаивание реальных доходов; 2) нарушение условий договора найма социального жилья после письменного предупреждения. Постановлением КМУ этот перечень



дополнен еще одним основанием – невнесение на протяжении шести месяцев гражданином платы за пользование социальным жильем. И если основания выселения, предусмотренные Законом, не вызывают споров среди ученых, то последнее, изложенное в Постановлении КМУ, порождает активную дискуссию. Далеко не все ученые согласны в справедливости такого основания, как невнесение платы в отношении именно договора социального найма. Эта позиция обоснована тем, что жилью по этому договору предоставляется именно тем лицам, которые из-за тяжелого материального положения не могут самостоятельно разрешить свою жилищную проблему. Однако применение санкции за правонарушение (невнесение платы, безусловно, является нарушением условий договора) не должно основываться на эмоциональных суждениях. Исходить нужно исключительно из правовых понятий. Нормативное закрепление указанного основания выселения является, на наш взгляд, абсолютно оправданным шагом законодателя, учитывая также тот факт, что наниматель социального жилья имеет право на получение от государства субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Основания выселения без предоставления другого жилого помещения как следствия неправомерного поведения предусмотрены и Жилищным кодексом УССР. Согласно ст. 117 Жилищного кодекса УССР в случае признания ордера на жилое помещение недействительным из-за неправомерных действий лиц, которые получили ордер, они подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. Однако поскольку в соответствии с современным законодательством единственным основанием вселения в жилое помещение является уже не ордер, а договор социального найма, заключенный на основании распоряжения о предоставлении жилья, считаем, что именно недействительность этих юридических фактов (договора или распоряжения) влечет выселение нанимателя. Следует уточнить, что возможность получения другого жилого помещения напрямую зависит от наличия либо же отсутствия вины нанимателя. Если договор или распоряжение признано недействительным не по вине

нанимателя, выселение производится с предоставлением другого жилого помещения. Значение имеет и факт пользования лицом ранее другим жилым помещением на условиях социального найма. Если решение о предоставлении жилья или договор были признаны недействительными из-за неправомерных действий лиц, указанных в них, но такие лица ранее пользовались жилым помещением по договору социального найма, им предоставляется право вернуться в жилое помещение, которое они ранее занимали, или другое жилое помещение. Другое жилое помещение в данном случае предоставляется, если жилое помещение, которое они раньше занимали, не сохранилось в натуре или предоставлено в пользование другим лицам на условиях социального найма. Если же решение о предоставлении жилья или договор были признаны недействительными по другим основаниям, чем неправомерные действия лиц, которые в них указаны, эти лица подлежат выселению с предоставлением другого жилого помещения или помещения, которое они ранее занимали.

Таким образом, для применения выселения как санкции за правонарушение, то есть выселения без предоставления другого жилого помещения, необходимо наличие полного состава гражданского правонарушения: 1) противоправное поведение нанимателя или члена его семьи; 2) причинение вреда; 3) причинная связь между противоправным поведением и виной; 4) вина нанимателя или членов его семьи.

Выводы. Одним из следствий прекращения жилищного правоотношения, возникающего из договора социального найма жилья, является выселение из занимаемого жилого помещения. Наиболее часто выселение является следствием нарушения нанимателем или членами его семьи норм жилищного законодательства. В этом случае выселение проводится без предоставления другого жилья и является мерой ответственности. Для применения вселения как санкции необходимо наличие полного состава гражданского правонарушения. Выселение без предоставления другого жилого помещения может производиться и вследствие возможности нанимателя удовлетворить свою жилищную потребность иначе, чем с помощью социального

найма. В таком случае выселение санкцией не является. Законодательством Украины также предусмотрены случаи выселения как меры компенсаторного характера. В таком случае нанимателем и членам его семьи предоставляется другое жилое помещение.

Список использованной литературы:

1. Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву: из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права» / О.С. Иоффе. – М. : Статут, 2000. – 822 с.
2. Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права / Ю.Г. Басин ; отв. ред. М.А. Ваксберг. – Алма-Ата, 1969. – 244 с.
3. Жилищный кодекс Украинской ССР : от 30 июня 1983 г. № 5464-XX // Ведомости Верховной Рады. – 1983. – Доп. к № 28. – Ст. 573.
4. Про житловий фонд соціального призначення : Закон України від 12 січня 2006 г. № 3334-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – № 19–20.