

*Самойлова Веста Николаевна,
студентка 4 курса, факультет подготовки специалистов судебной
системы (юридический факультет)
Западно-Сибирский филиал Российского государственного
университета правосудия
Россия, г. Томск
e-mail: vesta.samoylova.99.99@mail.ru*

*Лязгина Алина Михайловна,
студентка 4 курса, факультет подготовки специалистов судебной
системы (юридический факультет)
Западно-Сибирский филиал Российского государственного
университета правосудия
Россия, г. Томск*

*Научный руководитель: Могилевец О.М.
ст. преподаватель кафедры гражданского права,
Западно-Сибирский филиал Российского государственного
университета правосудия
Россия, г. Томск*

ОСНОВАНИЯ И ПОСЛЕДСТВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ПО ИНИЦИАТИВЕ НАЙМОДАТЕЛЯ

Аннотация: В настоящей статье рассматриваются вопросы, касающиеся обмена в случае признания судом невозможным проживание граждан, лишенных родительских прав, со своими несовершеннолетними детьми, а также необходимости закрепления в ЖК РФ понятия утраты права пользования жилым помещением.

Ключевые слова: расторжение договора социального найма, утрата права пользования жилым помещением, обмен жилого помещения, конституционные права граждан.

*Samoylova Vesta Nikolaevna,
4th year student, Faculty of Training of the Judicial System (Faculty of Law) West
Siberian Branch of the Russian State University of Justice
Russia, Tomsk*

*Lyazgina Alina Mikhailovna,
4th year student, Faculty of Training of the Judicial System (Faculty of Law) West
Siberian Branch of the Russian State University of Justice
Russia, Tomsk*

*Scientific adviser: Mogilevets O.M.
senior lecturer, Department of Civil Law,
West Siberian Branch of the Russian State University of Justice
Russia, Tomsk*

BASES AND CONSEQUENCES TERMINATION OF THE SOCIAL HIRING AGREEMENT BY THE LESSOR INITIATIVE

Abstract: *The article deals with the exchange in the event that the court finds it impossible for citizens deprived of parental rights with their minor children to live, as well as the need to consolidate in the RF LC the concept of loss of the right to use the premises.*

Keywords: termination of the social tenancy agreement, loss of the right to use the premises, exchange of premises, constitutional rights of citizens.

Расторжение договора в гражданском праве представляет собой завершение договорных отношений между сторонами. Расторжение договора может производиться как по соглашению сторон, то есть в добровольном порядке, так и по решению суда - в принудительном порядке.

Расторжение договора социального найма жилого помещения по инициативе наймодателя производится только в принудительном порядке по решению суда из-за виновных действий нанимателя и (или) членов его семьи. Основания для расторжения договора социального найма жилого помещения по инициативе наймодателя закреплены в ч. 4 ст. 83 ЖК РФ. Согласно положению данной нормы, расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

- 1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
- 2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- 3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- 4) использования жилого помещения не по назначению.

При наличии указанных выше оснований договор социального найма может быть расторгнут по требованию наймодателя в судебном порядке, и лишь в одном случае на наймодателя может быть возложена обязанность предоставить нанимателю и членам его семьи другое жилое помещение по договору социального найма – невнесение платы за пользование жилым помещением и(или) коммунальными услугами более шести месяцев без уважительных причин. При допущении всех остальных нарушений, наниматель и (или) члены его семьи выселяются из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

Статья 84 ЖК РФ предусматривает следующие последствия выселения из жилого помещения, предоставленного по договору социального найма:

- 1) с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма;
- 2) с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма;
- 3) без предоставления других жилых помещений [1].

В ст. 91 ЖК РФ установлено, что если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, то нанимателя и (или) членов его семьи могут выселить из жилого помещения, предоставленного по договору найма, без предоставления другого.

Также в ч. 2 ст. 91 ЖК РФ закреплено, что без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

Согласно п. 40 Постановления Пленума ВС РФ № 14 по делам о выселении из жилого помещения граждан, лишенных родительских прав, без предоставления им другого жилого помещения (часть 2 статьи 91 ЖК РФ)

необходимо иметь в виду, что иск о выселении подлежит удовлетворению, если в ходе судебного разбирательства суд придет к выводу о невозможности совместного проживания этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав [2].

По утратившему законную силу ЖК РСФСР лица, подлежащие выселению без предоставления другого жилого помещения за невозможностью совместного проживания, могут быть обязаны судом взамен выселения произвести обмен занимаемого помещения на другое жилое помещение, указанное заинтересованной в обмене стороной [3]. Мы считаем, что обязанность осуществить такой обмен допустимо установить и сейчас, если будет возможность произвести обмен одной квартиры на другую. Например, к возникшим отношениям можно было бы применить норму, содержащуюся в ч. 2 ст. 72 ЖК РФ, согласно которой проживающие совместно с нанимателем члены его семьи вправе требовать от нанимателя обмена занимаемого ими жилого помещения по договору социального найма на жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма другим нанимателям и находящиеся в разных домах или квартирах. В данном случае речь идет об установлении в ЖК РФ возможности обмена вместо выселения без предоставления другого жилого помещения. Но при этом, стоит учитывать, что в соответствии с данной нормой обмен возможен только с нанимателями, с которыми также заключен договор социального найма, то есть запрещен обмен с лицами, которым жилое помещение предоставлено из других видов жилищного фонда.

При этом необходимо учитывать, есть ли у лишенного прав родителя другое жилое помещение, в случае его отсутствия стоило бы вместо выселения предоставить возможность обмена, при выполнении условий, указанных в ст. 72, 73 ЖК РФ.

В случае если соглашение об обмене не будет достигнуто, то необходимо применять ч. 3 ст. 72 ЖК РФ, в соответствии с которой член семьи вправе требовать произвести принудительный обмен в судебном порядке. В случае

выселения лишенного родительских прав родителя соответствующее требование вправе предъявить законные представители несовершеннолетних, орган опеки и попечительства либо прокурор.

Данные предложения обусловлены необходимостью соблюдения конституционных прав граждан, которые предусмотрены положением ст. 40 Конституции РФ, в соответствии которой каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

Гражданин может быть признан утратившим права пользования на жилое помещение, предоставленное ему по договору социального найма. Однако в ст. 83 ЖК РФ отсутствует такое понятие, вследствие чего на практике возникают различные проблемы применения. Разъяснение Пленума Верховного суда в п. 32 от 02.07.2009 г. № 14 содержит понятие утраты права пользования жилым помещением, к тому же оно уравнивает в смысловом значении данную категорию с таким понятием, как расторжение договора. Однако именно в процессе заявленного иска с требованием о признании утратившим права пользования рассматриваются обстоятельства, которые необходимы при решении вопроса об удовлетворении иска (например, наниматель не производит платежи за жилье, не обеспечивает его надлежащее содержание, совершает действия, направленные на повреждение, уничтожение имущества и др.). Большое количество исков, которые могут быть поданы по инициативе наймодателя, нанимателя и заинтересованных лиц (например, соседей), поступает в суд с требованием о признании утратившим права пользования на жилое помещение, и, учитывая отсутствие детальной регламентации, в судебной практике возникают трудности в применении ст. 83 ЖК. В возникшей ситуации суд вынужден руководствоваться разъяснениями Пленума ВС РФ, которые не являются источником права. Использование судебной практики противоречит принципам романо-германской правовой системы, которая взята за основу в российской правовой системе, где основным источником права является закон. В этом случае предлагается дополнить ст. 83 ЖК РФ понятием утраты права

пользования с указанием оснований такого признания. Свою позицию мы можем подкрепить двумя решениями суда:

1) Решением Находкинского городского суда Приморского края от 30 июля 2019 г. по делу № 2-1985/2019 о признании утратившим право пользования жилым помещением гр-на [4];

2) Решением Ленинского районного суд г. Санкт-Петербурга от 30 июля 2019 г. по делу № 2-687/2019 о признании утратившим право пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учета [5].

В обоих случаях судьи вынуждены прибегнуть к п. 32 Разъяснения Пленума Верховного суда от 02.07.2009 № 14, так как в законе нет понятия утраты права пользования.

Исходя из всего вышесказанного, можно сделать вывод о том, что такой институт права, как расторжение договора социального найма, все еще нуждается в детальной проработке, так как существуют пробелы в законодательстве, которые вызывают определенные трудности в применении его на практике. Мы в свою очередь предлагаем внести изменения и дополнения в ст. ст. 91 и 83 ЖК РФ, которые на наш взгляд помогут преодолеть проблемы, возникающие на практике.

Так, в статью 91 ЖК РФ внести дополнение, согласно которому лица, подлежащие выселению без предоставления другого жилого помещения за невозможностью совместного проживания, имеют право требовать осуществления обмена судом взамен выселения, при выполнении требований, указанных в ст. 72, 73 ЖК РФ. Данные изменения необходимы и направлены на предотвращение нарушения конституционных прав граждан, учитывая, что данное явление в соответствии с действующим законодательством мы в настоящее время наблюдаем.

Предлагается также статью 83 ЖК РФ дополнить понятием и основаниями утраты права пользования жилым помещением в целях формирования единообразной правоприменительной практики.

Список литературы:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005, № 1. (часть 1). ст. 14.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // «Российская газета». № 123. 08.07.2009.
3. Жилищный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 24.06.1983) (ред. от 20.07.2004) // Ведомости ВС РСФСР. 1983. № 26. ст. 883.
4. Решение Находкинского городского суда Приморского края от 30 июля 2019 г. по делу № 2-1985/2019 о признании утратившим право пользования жилым помещением гражданина. [Электронный ресурс] // Режим доступа: URL: <https://sudact.ru/regular/doc/PZzschVYfZln/?regular> (дата обращения: 13.03.2020).
5. Решение Ленинского районного суд г. Санкт-Петербурга от 30 июля 2019 г. по делу № 2-687/2019 о признании утратившим право пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учета. [Электронный ресурс] // Режим доступа: URL: <https://sudact.ru/regular/doc/lqeadYwnZClR/?regular> (дата обращения: 13.03.2020).