ПРОБЛЕМЫ ГРАЖДАНСКОГО, ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОГО И ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ПРАВА

УДК 347.254

Тарасова А.Е.

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОНИЯ ОСНОВАНИЙ И ПОРЯДКА ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

В статье исследуется проблемы прекращения права пользования жилыми помещениями в аспекте соотношения гражданского и жилищного законодательства. Анализируется институт выселения из жилых помещений, который применяется в жилищном праве и не используется в праве гражданском. Предложены пути системного подхода к проблеме оснований и последствий прекращения права пользования жилыми помещениями.

This article examines the issue of cessation of the right to use residential premises in an aspect ratio of civil and housing legislation. Analyses Institute eviction from dwellings in housing law and is not used in civil law. The ways of the system approach to the grounds and consequences of termination of the right to use residential premises.

Ключевые слова: *выселение, принцип неприкосновенности жилища, основания прекращения права пользования жилым помещением.*

Keywords: *eviction, inviolability of the home, grounds for termination of right to use the dwelling*

Что такое выселение – способ защиты жилищных прав, способ прекращения права пользования жилым помещением или его последствия, мера жилищной ответственности? В жилищном законодательстве и в актах гражданского законодательства, касающихся правового регулирования отношений по пользованию жилыми помещениями, отсутствует единый системный подход к институту выселения из жилого помещения.

Исторически институт выселения развивался в рамках отношений социального и специализированного найма жилых помещений. Однако с закреплением в современном жилищном законодательстве различных оснований возникновения права пользования жилым помещением нормы о выселении были частично заимствованы для иных отношений по пользованию жилыми помещениями, помимо социального найма. При этом сама категория выселения не получила последовательного закрепления в виде конкретного правового средства с универсальными и точными правилами применения.

С одной стороны, к институту выселения, законодатель всегда подходил с жестко императивной позиции, определяя основания и порядок выселения. Эта традиция сохранилась и в настоящее время. Таким образом, применять требование о выселении возможно только в случаях и в порядке, строго предусмотренных законодательством (ч. 4 ст. 3 Жилищного кодекса РФ). При этом выселение представляет собой правовое средство прекращения права пользования жилым помещением.

С другой стороны, в некоторых отношениях по пользованию жилыми помещениями такой способ одновременно защиты и прекращения права пользования жилым помещением, как выселение, не предусматривается законодателем вовсе и заменен иными способами прекращения права на жилое помещение. В итоге это приводит к использованию гражданами разных способов защиты, в частности и тех, которые не связаны с заявлением требования о выселении и, соответственно, применяются в рамках иного порядка защиты. Так, все дела о выселении граждан из жилых помещений должны рассматриваться с участием прокурора, который дает заключение по делам о выселении (п. 3 ст. 45 ГПК РФ). Если заявлено иное, чем выселение, требова-

ние, направленное на прекращение права пользования жилым помещением, участие прокурора процессуальным законодательством не предусмотрено.

Таким образом, степень публичного элемента в делах о выселении из жилых помещений значительно выше, чем в иных жилищных спорах, в т. ч., как показывает практика применения жилищного законодательства, в делах с использованием иных средств прекращения права на жилое помещение, не связанных формально с требованием о выселении.

Кроме того, следует выделить и ситуации, в которых, по смыслу законодательных положений, **прекращение права на жилое помещение отдельных лиц может быть реализовано и во внесудебном порядке, т. е. без обращения в суд с иском, направленным на прекращение права пользования, и тем более без предъявления иска о выселении.** И это при том, что императивно установленным условием выселения как гарантией реализации принципа неприкосновенности жилища и недопустимости его произвольного лишения (ст. 4 ЖК РФ) является исключительно судебный порядок выселения. В то же время такой порядок может быть реализован, только в том случае, если регламентируется в отраслевых нормах о выселении применительно к конкретным видам жилищных отношений, для которых выселение прямо закрепляется именно как способ прекращения права пользования жилым помещением.

Анализ всей совокупности норм, закрепляющих различные основания пользования жилыми помещениями и регулирующих отношения, из них возникающие, приводит нас к следующим выводам о применении института выселения.

1. Принцип неприкосновенности жилища и недопустимости его произвольного лишения в части императивного закрепления правила о том, что основания и порядок выселения из жилых помещений могут быть регламентированы только законодательством, не обеспечивается в своей реализации последовательно и единообразно во всех видах жилищных отношений по пользованию жилыми помещениями.

2. Устанавливая для одних правоотношений такой способ прекращения права пользования, как выселение, с закреплением его оснований и порядка, в других правоотношениях, в которых право пользования также может прекращаться при определенных обстоятельствах, законодатель «забывает» обозначить институт выселения, тем самым не обеспечивается юридическая привязка основания прекращения права пользования жилым помещением к выселению из жилого помещения.

3. В жилищном законодательстве отсутствует необходимая и соответствующая природе отношений система способов защиты жилищных прав. Это и приводит к параллельному существованию различных по своим основаниям и порядку применения способам прекращения прав на жилые помещения.

4. Механизм защиты жилищных прав, связанный с прекращением права на жилое помещение, построен применительно к разным жилищным отношениям по взаимоисключающим моделям: императивной и более гибкой – диспозитивной (дозволительной). Диспозитивная модель допускает отступление от жестких критериев института выселения из жилого помещения, в то время как это противоречит общему для всех жилищных отношений принципу неприкосновенности жилища и недопустимости его произвольного лишения (ст. 4 ЖК РФ), обеспечиваемого за счет императивной регламентации института выселения как единственного способа прекращения права на жилое помещение.

5. В жилищном законодательстве отсутствует четко закрепленная область отношений, в которой возможно отступление от института выселения как единственного способа прекращения права пользования жилым помещением при одновременном соблюдении общего принципа неприкосновенности жилища и недопустимости произвольного его лишения.

6. Применительно к институту выселения из жилых помещений нет надлежащего согласования между нормами жилищного и гражданского законодательства в части оснований прекращения прав на жилое помещение.

Итак, прекращение права пользования жилым помещением может иметь место в отношениях собственности (право пользования прекращается одновременно с прекращением самого права собственности); в иных вещных отношениях (по пользованию жилым помещением членами семьи собственника, лицами, проживающими в жилом помещении по договору пожизненного содержания с иждивением или по завещательному отказу); в обязательственных отношениях, возникающих из

договоров социального, коммерческого, специализированного найма; в производных обязательственных отношениях (пользования жилым помещением временными жильцами или поднанимателями); в отношениях пользования жилым помещением на основании членства в жилищных кооперативах.

Однако не во всех указанных отношениях прекращение права пользования обусловлено требованием о выселении из жилого помещения.

Так, в отношениях собственности основания прекращения права собственности предусмотрены в Гражданском кодексе РФ в виде закрытого перечня, относящегося и к таким объектам, как жилые помещения. В то же время регулирование отношений собственности на жилые помещения и общее имущество в многоквартирных домах затронул Жилищный кодекс РФ, который делит эту область регулирования с гражданским законодательством. Таким образом, основания прекращения права пользования собственника жилым помещением нормативно распределены между ГК РФ и ЖК РФ. Выселение среди указанных оснований не закрепляется.

Одно из специальных оснований прекращения права собственности на жилое помещение, связанное с характером его использования, предусмотрено в ГК РФ (ст. 293 в главе 18 ГК РФ «Право собственности и иные вещные права на жилые помещения). И с принятием ЖК РФ указанное основание сохранено в ГК РФ в качестве меры жилищной ответственности за использование жилого помещения не по назначению, систематическое нарушение прав и интересов соседей либо бесхозяйственное обращение с жилым помещением, приводящее к его разрушению. Указанная норма устанавливает такой порядок прекращения права собственника на жилое помещение, который не связан с выселением. Жилое помещение по иску муниципального органа власти продается с публичных торгов с прекращением права собственности лица и выплаты ему вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Другое основание прекращения права собственности на жилое помещение, не связанное с выселением, закрепляется как в общих положениях ГК РФ о праве собственности (пп. 3 п. 2 ст. 236 ГК РФ, ст. 239 ГК РФ), так и более детально в ЖК РФ, **в ст. 32, регламентирующей прекращение права собственности на жилые помещения в связи с изъятием для государственных и муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, либо в связи с признанием многоквартирного дома аварийным.**

Норма ст. 32 ЖК РФ (являющаяся более специальной по отношению к ст. 239 ГК РФ) предусматривает прекращение права собственности на жилое помещение путем его выкупа у собственников. Причем на практике проблема с прекращением права собственности на изымаемое жилое помещение обстоит гораздо серьезнее, чем она представляется в нормах закона. Так, согласно положениям ст. 32 ЖК РФ граждане, чьи многоквартирные дома признаны аварийными и подлежащими сносу, должны продолжать в них проживать до выплаты выкупной цены. Выплата выкупной цены отсрочена во времени необходимостью соблюдения условий о преимущественном праве самих собственников на снос своего дома или его реконструкцию. Признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием для предъявления органом, принявшем решение о признании такого дома аварийным, к собственникам помещений в данном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок (ч. 10 ст. 32 ЖК РФ). При этом, если в отношении территории, на которой расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, принято решение о развитии застроенной территории в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, орган, принявший решение о признании такого дома аварийным, обязан предъявить к собственникам помещений в указанном доме требование о его сносе или реконструкции и установить срок не менее шести месяцев для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию указанного дома (ч. 11 ст. 32 ЖК РФ). И только если собственники в разумный срок не осуществят самостоятельный снос или реконструкцию дома (ч. 10 ст. 32 ЖК РФ) или если в случае, предусмотренном в ч. 11 ст. 32 ЖК РФ, в течение срока не менее шести месяцев собственниками не будет подано в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, и жилые по-

мещения в указанном доме подлежат изъятию для муниципальных нужд. Предполагается, что все указанное время (ожидание сноса и/или реконструкции, оформления разрешения на реконструкцию и ее осуществление, ожидание выплаты выкупной цены за помещения) собственники помещений в многоквартирном доме будут проживать в этих помещениях. При этом законодатель не устанавливает ни порядок выселения, в частности срок, в течение которого должен решаться вопрос о выселении граждан из аварийного жилья, ни само выселение как основание прекращения права на жилое помещение.

В таком институте жилищного права, как специализированный наем жилых помещений, существует закрепленный вид специализированного жилищного фонда – маневренный жилой фонд, назначение которого состоит в обеспечении временной потребности в проживании лиц в связи с реконструкцией дома (п. 1 ст. 95 ЖК РФ). Однако при этом законодательно не закреплена обязанность соответствующего государственного (муниципального) органа, принявших решение о реконструкции аварийного многоквартирного дома, переселить в маневренный жилой фонд собственников помещений из аварийного многоквартирного дома, как и сроки реализации этой обязанности. Если дом подлежит сносу, переселение (выселение) собственников до выплаты им выкупной цена за изымаемые помещения (учитывая и то, что относительно размера выкупной цены может возникнуть спор, требующий судебного разбирательства, а следовательно, определенного времени) вообще не предусмотрено. На практике указанные ситуации с прекращением права собственности граждан на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, относятся к числу одних из самых болезненных, поскольку должного механизма защиты жилищных прав собственников нормы жилищного законодательства не устанавливают.

В случае же реализации собственниками правовой возможности на самостоятельный снос многоквартирного дома вопрос об их выселении вообще законодателем не поднимается, при сносе дома права на помещения в нем будут прекращены в силу физического уничтожения объекта. При этом никакого эквивалента жилого помещения собственники не получают. У них лишь сохраняется право собственности на земельный участок, который, видимо, по смыслу ЖК РФ и служит достаточной компенсацией утраты права собственности на жилое помещение. Таким образом, в жилищном праве допускается подмена материального блага, призванного обеспечить жилищную потребность гражданина, иным благом, с жилищной потребностью никак не связанным.

Представляется, что правовая модель, допускающая проживание граждан-собственников в аварийных многоквартирных домах и зависящих в этом вопросе от административных органов и длительного по своей неопределенности решения вопроса с выплатой стоимости изымаемого жилья или осуществления реконструкции многоквартирного дома, является несовершенной. И практика реализации норм об изъятии жилых помещений давно требует более правильного решения отмеченных проблем, которое не может обойтись и без обращения к институту выселения с обеспечением четких гарантий защиты жилищных прав и права собственности граждан.

Аналогично **институт выселения не используется при защите** с помощью виндикационного иска (ст. 302 ГК РФ) **прав собственников жилых помещений при утрате ими права вследствие отчуждения жилого помещения неуправомоченным лицом.**

Если бы в законодательстве соблюдался единый подход к институту выселения, как к исключительному способу прекращения права пользования жилым помещением по смыслу закрепленного в ст. 4 ЖК РФ принципа неприкосновенности жилища и недопустимости его произвольного лишения, то даже в отношениях защиты собственника, утратившего владение жилым помещением, можно было бы допустить предъявление не виндикационного иска, а иска о выселении добросовестного приобретателя из жилого помещения даже тогда, когда перспектив удовлетворения виндикационного иска не имеется. И хотя с внесением изменений в ст. 223 ГК РФ (в редакции ФЗ № 217-ФЗ от 30.12.2004 г.) была введена правовая презумпция принадлежности имущества добросовестному приобретателю на праве собственности, ГК РФ так и не называет добросовестного приобретателя собственником имущества. Это оставляет открытым вопрос о содержании «голого» права собственности лица (собственника),

которому спорное имущество возвращено быть не может.

Смоделировать ситуацию защиты с помощью требования о выселении применительно к отношениям собственности на жилое помещение вполне реально. Однако необходимо учитывать, что выселение – как способ защиты, направленный на прекращение права пользования жилым помещением - должно быть специально предусмотрено законом для соответствующих отношений. И принцип, установленный в ст. 4 ЖК РФ, не может быть непосредственно применен. В то же время анализ правовой ситуации с собственником, утратившим владение, но сохранившим «голое» право собственности, позволяет установить *вещную природу, включая признак следования, «пользовательского правомочия» в содержании права собственности на жилое помещение. Это правомочие пользования имеет самостоятельную ценность и требует защиты с учетом комплексного подхода жилищного и гражданского законодательства.*

На наш взгляд, перспективное решение указанного вопроса должно заключаться *в закреплении иного способа защиты, чем обыкновенная виндикационная защита*, которая обеспечивается всегда либо в пользу собственника, утратившего владение вещью, либо в пользу добросовестного приобретателя.

Право пользования жилым помещением имеет особое вещное значение в жилищном праве. Даже при включении в предмет регулирования жилищного законодательства отношений собственности воздействие ЖК РФ оказывается сконцентрированным на отношениях по пользованию жилыми помещениями. При этом данное право пользования собственником своим жилым помещением не может считаться утраченным даже при утрате владения помещением, временном не нахождении собственника в жилом помещении, ведь формально собственника из жилого помещения никто не выселял. Фактическое лишение собственника возможности пользоваться жилым помещением через совершение гражданско-правовых сделок по его отчуждению неуправомоченным лицом не является выселением в юридическом понимании этого института. Поэтому применительно к таким объектам права собственности, как жилые помещения, в законодательстве, в частности в гражданском, с учетом положений жилищного законодательства, вопрос о защите прав собственников и добросовестных приобретателей должен быть решен иначе. В частности, **право пользования (проживания) жилым помещением должно сохраняться за собственником при невозможности виндикации жилого помещения у добросовестного приобретателя. Это подкрепляется и законодательно закрепленной презумпцией владения вещью добросовестным приобретателем как собственником.**

Таким образом, добросовестному приобретателю жилое помещение будет признаваться принадлежащим на праве собственности **с обременением этого права правом собственника помещения пользоваться жилым помещением (проживать в нем)**. При этом данное право должно иметь вещную природу (быть бессрочным, обладать свойством следования за вещью), и, по сути, оно таковым является. По смыслу норм жилищного права предлагаемая модель является абсолютно жизнеспособной, поскольку в жилищных отношениях первостепенным выступает именно право пользования жилым помещением, которое особо выделяется в отношениях собственности и приобретает большее, чем правомочие в содержании права собственности, значение.

Такая мера, как обременение права добросовестного владельца жилого помещения правом собственника проживать в нем, на наш взгляд, позволит существенно продвинуться вперед в решении проблемы формирования бездомных граждан чьи права и интересы легко нарушаются с применением схем «добросовестной покупки жилых помещений». К основным категориям обманутых таким образом граждан относятся недееспособные, ограниченно дееспособные граждане, несовершеннолетние граждане, лишенные родительского попечения [1]. Нормы гражданского законодательства здесь должны быть приведены в соответствии с принципом недопустимости произвольного лишения жилого помещения и гарантирования защиты права пользования жилым помещением, независимо от основания его возникновения, а также в соответствии с тем пониманием института пользования жилым помещением, которое последовательно закрепляется в жилищном законодательстве. Жилые помещения, в отчуждении которых имелся порок, должны относиться к особым объектам оборота. Баланс интересов участников будет более справедливым при закреплении обременения таких объектов правом

пользования, сохраняющимся за собственником жилого помещения при наличии добросовестного приобретателя (в отношении которого действует лишь презумпция права собственности).

Представленный анализ позволяет прийти к выводу, что институт выселения в отношениях собственности на жилые помещения не получил закрепления. В то же время, поскольку правовое регулирование отношений собственности распределено между гражданским и жилищным законодательством, система оснований прекращения права собственности на жилые помещения должна быть приведена в соответствие с положениями жилищного законодательства исходя из того, что единственным главным назначением жилых помещений является пользование ими посредством проживания в них, так как с позиции жилищного права в отношениях собственности именно элемент пользования является самоцелью, главной ценностью и объектом регулирования, подчиняющим себе все иные составляющие право собственности элементы. Правовой режим жилых помещений определяется, прежде всего, их назначением. В этом аспекте гражданско-правовое регулирование отношений собственности на жилые помещения, включая защиту права собственности на указанные объекты, существенно отстает от принципов (основ) жилищного права.

Правовое регулирование оснований прекращения иных, чем право собственности, вещных прав также не отличается последовательностью. Если в отношениях собственности институт выселения вообще не предусмотрен для прекращения права, то *применительно к прекращению иных, чем право собственности, вещных прав* (обладателями которых выступают члены семьи собственника, бывшие члены семьи собственника, пользователи по завещательному отказу и договору пожизненного содержания с иждивением) *законодатель подходит двояко.*

Устанавливая целый ряд оснований прекращения права пользования жилым помещением членов семьи собственника, законодатель изначально не предполагал закрепления такого механизма прекращения, как выселение. Именно поэтому в ст. 31 ЖК РФ нет ни слова о выселении из жилого помещения членов семьи собственника. В ЖК РФ заложен механизм автоматического прекращения права пользования жилым помещением собственника у членов его семьи при наступлении предусмотренных в законе обстоятельств. Таким образом, никакого выселения осуществлять не надо, чтобы это право прекратить. В то время как институт выселения классически использовался в жилищном праве для прекращения права пользования жилым помещением и лицо считалось имеющим это право пользоваться жилым помещением до момента вступления в силу решения суда о выселении. Поскольку члены семьи собственника утрачивают право пользования жилым помещением в силу иных оснований (прекращение семейных отношений с собственником, отчуждение собственником своего жилого помещения), то выселения не требуется.

Напротив, в случаях, предусмотренных в ст. 35 ЖК РФ, законодатель использует институт выселения именно для прекращения права пользования жилым помещением лицами, которые сохраняют это право до их выселения из жилого помещения. Эта норма распространяет свое действие на бывших членов семьи собственника, за которыми судебным решением временно сохранено право пользования жилым помещением собственника, несмотря на прекращение с ним семейных отношений; лиц, проживающих в жилом помещении на основании завещательного отказа, а также по аналогии закона [2] на действительных членов семьи собственника, если указанные лица разрушают жилое помещение, приводят его в негодность, используют не по назначению, нарушают правила общежития (права и интересы соседей).

Несмотря на различный подход законодателя к основаниям и порядку прекращения права пользования жилым помещением - через выселение или без него, на практике, когда автоматический механизм прекращения права пользования не реализуется самостоятельно участниками правоотношений, неизбежно возникает необходимость в принудительной его реализации посредством требования о выселении из жилого помещения. И судебная практика служит тому подтверждением. Институт выселения в этом случае не будет выполнять свойственную ему функцию – прекращения права пользования, а будет являться мерой, направленной на фактическую реализацию прекращения права, которого уже формально у лица не существует. И здесь выселение не будет подчиняться общим установления ст. 4 ЖК РФ, таким как императивное закрепление оснований и порядка выселения.

Так, по смыслу нормы ст. 31 ЖК РФ собственник может произвести самозащиту своего права и не обращаться в суд с иском о выселении своих бывших членов семьи, осуществив их фактическое выселение самостоятельно.

В такой непоследовательности законодателя при определении оснований и порядка прекращения права пользования жилым помещением видится серьезная опасность ущемления прав членов семьи собственника и произвольного лишения их вещного права пользования жилым помещением.

Отмеченный дифференцированный подход к институту выселения, на наш взгляд, относится к несовершенству законодательства и приводит к путанице на практике. Так, судебные органы, в частности Верховный Суд РФ, понимают институт выселения традиционно, что послужило основанием для расширительного толкования положений ЖК РФ в Постановлении Пленума ВС РФ № 14 от 2.07.2009 г. В п. 15 Постановления ВС РФ исходит из того, что вопрос прекращения права пользования членов семьи собственника на его жилое помещение должен решаться в судебном порядке путем выселения. При этом, как разъясняет ВС РФ, суды, рассматривая дела о выселении бывших членов семьи собственника, должны одновременно и без особого об этом заявления со стороны ответчика (выселяемого лица) рассмотреть вопрос о временном сохранении за ним права пользования в жилом помещении собственника при наличии оснований, предусмотренных в ч. 3 ст. 31 ЖК РФ. В реальной действительности дело обстоит не всегда так, ничто не препятствует собственнику признать членов своей семьи бывшими и выселить их из жилого помещения без обращения в суд с иском о выселении и без решения вопроса о временном сохранении за такими членами семьи права пользования жилым помещением. И таких примеров очень много, при этом не все бывшие члены семьи, которых собственник выселяет фактически, обращаются в суды за защитой своих прав, оспариванием своего статуса бывших членов семьи и требованием сохранить за ними право пользования жилым помещением. Это является возможным как раз благодаря тому, что в указанных отношениях законодатель не устанавливает обязательных оснований и порядка выселения, а предусматривает иной механизм прекращения права пользования жилым помещением. Некоторым образом привести этот механизм в соответствии с положениями ст. 4 ЖК РФ попытался ВС РФ, однако постановление Пленума ВС РФ не относится к числу законодательных актов и не может служить средством восполнения пробелов (недостатков) в императивных, конституционного гарантированных, нормах права.

В отношениях по пользованию кооперативными жилыми помещениями жилищное законодательство закрепляет промежуточный вариант. С одной стороны, предусматривается основание для утраты права пользования жилым помещением у члена жилищного кооператива и проживающих с ним членов его семьи. К нему относится невыплата паевого взноса и исключение члена из кооператива в случаях, предусмотренных в ч. 3 ст. 130 ЖК РФ. С другой стороны, в качестве способа прекращения права на жилое помещение (в отличие от прекращения вещных прав на жилые помещения – ст. 31 ЖК РФ) законодатель предусматривает выселение из жилого помещения, обеспечивая, таким образом, гарантии от произвольного лишения права на жилое помещение. Это вызвано тем, что решение об исключении из членов кооператива принимает общее собрание членов кооператива (конференция), а основания для исключения члена из кооператива закреплены достаточно обобщенно и носят оценочный характер в каждой конкретной ситуации. Поэтому гарантии не злоупотребления со стороны кооператива по отношению к своим членам могут быть обеспечены посредством реализации принципа, закрепленного в ст. 4 ЖК РФ, через выселение в судебном порядке.

Неодинаково законодатель подходит к установлению порядка и оснований выселения в отношениях коммерческого найма.

Выселение из помещений, занимаемых по договору коммерческого найма, определено в качестве последствия расторжения договора (ст. 688 ГК РФ). Сами основания и порядок расторжения договора коммерческого найма закреплены в ст. 687 ГК РФ. Таким образом, только те основания, которые перечислены в этой статье, могут привести к выселению нанимателя и проживающих с ним в жилом помещении граждан. В то же время в иных нормах ГК РФ, регулирующих отношения коммерческого найма, предусматривается основание для прекращения права пользования, и выселение для этого законодательством не требуется. Так, договор коммерческого найма является срочным, заключаемым на срок, не превышающий пяти лет (п. 1 ст. 683 ГК

РФ). Следовательно, по окончании срока договора право пользования жилым помещением у нанимателя прекращается, если не реализовано в порядке ст. 684 ГК РФ преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок. Истечение срока договора не требует выселения нанимателя из жилого помещения для целей прекращения его права пользования жилым помещением.

Однако на практике не сложилось единого понимания защиты прав собственника жилого помещения в случае окончания срока договора коммерческого найма. В некоторых случаях предъявляются иски о выселении нанимателей из жилых помещений по окончании срока договора, в других – о признании нанимателя утратившим право пользования жилым помещением. При этом часто, при принятии исковых заявлений о признании нанимателей утратившими право пользования жилыми помещениями в связи с окончанием срока договоров коммерческого найма, суды требуют уточнения исковых требований с заменой их на требования о выселении из жилых помещений, в то время как в ГК РФ таких положений мы не обнаруживаем.

Допускаемый законодателем различный подход к основаниям и способам прекращения права пользования жилым помещением подтверждается и нормой подпункта е п. 31 Правил регистрации и снятия граждан с регистрационного учета по месту пребывания и жительства в пределах РФ и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 г. № 713 [3]. Снятие гражданина с регистрационного учета по месту жительства производится органами регистрационного учета в случае выселения из занимаемого жилого помещения или признания утратившим право пользования жилым помещением - на основании вступившего в законную силу решения суда.

Таким образом, прекращение права пользования жилым помещением может быть реализовано посредством выселения (это требование должно быть прямо закреплено в законе, включая основания выселения, для соответствующих отношений) либо посредством признания лица утратившим право пользования жилым помещением (это иные случаи, когда законодатель не предусматривает порядок и основания выселения из жилого помещения). Причем, если гражданин зарегистрирован в жилом помещении по месту жительства, то выселение, и признание его утратившим право пользования, должны быть осуществлены только в судебном порядке, иначе регистрирующий орган не прекратит регистрацию гражданина в жилом помещении, право пользования которым у лица прекратилось. Между тем и жилищное и гражданское законодательство не всегда для прекращения права лица пользоваться жилым помещением устанавливают такой способ прекращения, как выселение. Требование же о признании лица утратившим право пользования обеспечивается в законодательстве определенными обстоятельствами, наступление которых само по себе является достаточным для прекращения жилищного права без обращения в суд.

Существуют некоторые коллизии в регулировании оснований расторжения договора социального найма жилого помещения и выселения из него.

По общему правилу, как и в договоре коммерческого найма, в социальном найме выселение логически является правовым последствием расторжения договора. В то же время только для договора социального найма характерны ситуации выселения из жилого помещения без расторжения договора найма в целом. Это связано с правовым статусом нанимателя и членов его семьи (бывших членов его семьи), которые имеют равные права и обязанности по договору социального найма, несут ответственность (солидарную и индивидуальную) по обязательствам, вытекающим из договора. В частности, ст. 91 ЖК РФ предусматривает выселение из жилого помещения виновного лица (члена семьи) за ненадлежащее использование жилого помещения, нарушение прав и интересов соседей и т. п. без расторжения договора найма в отношении всех остальных граждан (не нарушителей), проживающих в жилом помещении.

В тех же случаях, когда выселение выступает последствием расторжения договора социального найма, основания для расторжения договора и выселения из жилого помещения должны полностью совпадать, однако в нормах ЖК РФ это не обеспечено в полной мере. Среди оснований расторжения договора социального найма закреплено невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев (п. 1 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ). Аналогичное основание предусмотрено для выселения нанимателя из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, только закреплено оно иначе,

чем для расторжения договора (ст. 90 ЖК РФ). В результате получается правовой казус: расторгнуть договор социального найма можно и по основанию, не совпадающему с основанием выселения, выступающим последствием такого расторжения. Так, для расторжения договора достаточно, чтобы наниматель не вносил или плату за жилое помещение, или плату за коммунальные услуги в течение более шести месяцев. В то время как выселение из жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, допускается при наличии задолженности более шести месяцев по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги в совокупности. Если наниматель не оплачивает только коммунальные услуги, но не имеет задолженности по оплате за жилое помещение, то основание для выселения отсутствует. Кроме того, согласно формулировке статьи ЖК РФ для расторжения договора социального найма не имеет значения причина невнесения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, напротив, выселить должника-нанимателя возможно только, если отсутствовали уважительные причины неоплаты. Таким образом, отмеченная несогласованность может привести на практике к различным толкованиям не в пользу нанимателя и членов его семьи при решении вопроса о прекращении права пользования жилым помещением, предоставленным по договору социального найма.

Отдельное закрепление оснований для расторжения договора социального найма и для выселения из жилого помещения приводит и к серьезным нарушениям прав нанимателя и членов его семьи, когда суды также разделяют вопросы расторжения и выселения. Так, только применительно к выселению из жилого помещения законодатель закрепляет варианты выселения: с предоставлением другого жилого помещения (благоустроенного и неблагоустроенного) и без предоставления другого жилого помещения (ст. 84 ЖК РФ). Применительно к расторжению договора социального найма обязательства по предоставлению другого жилого помещения законодатель не устанавливает. В практике встречаются такие примеры судебных решений, когда суд удовлетворяет заявленный иск исключительно о расторжении договора социального найма, при этом не решая вопрос о выселении из жилого помещения (последнее требование даже не предъявляется). Таким образом, требование о том, что в решении о выселении из жилого помещения должно быть указано жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому в судебном порядке (п. 3 ст. 89 ЖК РФ), оказывается невыполненным. В результате при расторжении в судебном порядке договора социального найма без решения вопроса о выселении гражданин считается прекратившим (утратившим) право пользования жилым помещением. Выселение же предполагается осуществить, по смыслу норм ЖК РФ, из помещений, предоставленных по договору социального найма. Если договор расторгнут, то не имеется оснований полагать, что гражданину спорное жилое помещение предоставлено по этому договору. В рассматриваемом практическом примере после расторжения в судебном порядке договора социального найма в связи с капитальным ремонтом дома наймодателем спорное помещение было предоставлено новой семье, с которой был заключен договор социального найма. В итоге предыдущему нанимателю, оказавшемуся фактически на улице, пришлось защищать свои права, не имея права на жилое помещение из-за отмеченного казуса российского законодательства.

Помимо выселения из жилого помещения в отношениях социального найма может быть использован *иной способ защиты, направленный на расторжение договора найма в отношении отдельного лица – признание лица утратившим право пользования жилым помещением.* Указанный способ применяется по аналогии закона (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ), что разъясняется в Постановлении Пленума ВС РФ № 14 от 2.07.2009 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении ЖК РФ» (п. 32). Если отсутствие в жилом помещении нанимателя и (или) членов его семьи не носит временного характера, то заинтересованные лица (наймодатель, наниматель, члены семьи нанимателя) вправе потребовать в судебном порядке признания их утратившими право на жилое помещение на основании части 3 статьи 83 ЖК РФ в связи с выездом в другое место жительства и расторжения тем самым договора социального найма. Таким образом, судебная практика исходит из того, что признать указанных лиц утратившими право пользования жилым помещением можно только в судебном порядке. В то время как рассматриваемый вопрос относился к правовым пробелам и в ранее действовавшем законодательстве (в ЖК РСФСР) и не был решен при принятии нового ЖК РФ.

В отличие от социального найма в договоре специализированного найма законодательно предусмотрена привязка расторжения договора и выселения из жилого помещения (ст. 103 ЖК РФ). В случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. При отказе освободить такие жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 ст. 102 ЖК РФ и ч. 2 ст. 103 ЖК РФ. Единственное исключение в порядке и основаниях прекращения права пользования жилым помещением установлено для членов семьи нанимателя служебного жилого помещения, к ним применяются нормы ч. 2-4 ст. 31 ЖК РФ, регулирующие прекращение права пользования жилым помещением членов семьи собственника. Здесь не используется выселение из жилого помещения как способ прекращения права пользования.

Представленный анализ института выселения из жилых помещений, право пользования которыми возникает по различным основаниям, позволяет сделать следующий итоговый вывод.

Институт выселения, вытекающий из общего принципа жилищного права, имеющего конституционную основу, должен найти четкое закрепление применительно к различным основаниям возникновения права пользования жилым помещением и надлежащее соотношение с иными способами защиты и прекращения прав на жилые помещения. Системное решение указанного вопроса позволит в полной мере реализовать конституционно гарантированный принцип неприкосновенности жилища и недопустимости его произвольного лишения, а также обеспечить необходимое соотношением норм гражданского и жилищного законодательства в вопросе закрепления оснований прекращения прав на жилые помещения.

Литература

1. В Постановлении Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 г. № 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева» не учитываются интересы указанных лиц при разрешении споров, в которых сталкиваются интересы собственника вещи и добросовестного ее приобретателя.

2. Обзор законодательств и судебной практики Верховного Суда РФ за 4 квартал 2005 г. (вопрос №41), утв. Постановлением Президиума ВС РФ от 1.03.2006 г. // www.vsrf.ru

3. Российская газета. 27 июля 1995.

УДК 347.23:349.6

Мисник Г.А.

МОДЕРНИЗАЦИЯ ПРАВОВОГО ИНСТИТУТА СОБСТВЕННОСТИ НА ПРИРОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ В СВЕТЕ ПРОЕКТА ИЗМЕНЕНИЙ ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РФ

Статья посвящена исследованию правоотношений собственности на природные объекты в свете реформы гражданского законодательства, направленной на усиление гражданско-правовых начал в регулировании данных отношений. Проект изменений, вносимых в Гражданский кодекс РФ, в части определения содержания права собственности на природные объекты имеет существенные недостатки, способные привести к усилению существующего в обществе конфликта интересов граждан, состоящих в реализации естественного права пользования окружающей средой, и имущественных интересов природных объектов. В целях устранения названного противоречия в работе предлагается развитие института народного достояния в отношении природных объектов, имеющих наибольшую социальную ценность.

The article is devoted to the legal ownership of natural objects in the light of the reform of the civil legislation aimed at strengthening civil legal regulation of relations in the data. Draft amendments to the Civil Code of the Russian Federation, part of the determination of ownership of natural objects have significant shortcomings that