

УДК 347.254(476)

ВЫСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

В. Н. Бураков

кандидат исторических наук, доцент

Могилевский государственный университет имени А. А. Кулешова

Статья содержит анализ нормативных правовых актов, регулирующих общественные отношения, касающиеся выселения граждан из жилых помещений государственного фонда. Раскрыты основания и правовой механизм выселения без предоставления другого жилого помещения при прекращении (расторжении) договора найма жилого помещения.

Ключевые слова: выселение граждан из жилых помещений, жилое помещение коммерческого использования, жилое помещение в общежитии, жилое помещение социального пользования, специальное жилое помещение, договор найма жилого помещения.

Введение

Институт выселения граждан из жилых помещений является юридически сложным и социально значимым, так как затрагивает фундаментальные права человека – право на жилище, и лишает самого необходимого – крыши над головой. Поэтому Конституция Республики Беларусь в ст. 48 гарантирует гражданам, что никто не может быть произвольно лишен жилья. С целью обеспечения государственных гарантий права на жилище национальное законодательство предусматривает выселение в судебном порядке или в административном порядке по постановлению прокурора, что обеспечивает законность данной процедуры, при которой прекращается жилищное правоотношение. Особое внимание уделяется рассмотрению дел о выселении без предоставления жилого помещения.

За первое полугодие 2018 г. судами общей юрисдикции Республики Беларусь рассмотрено 87 дел о выселении с предоставлением другого жилого помещения (из них 70 – с удовлетворением иска); 1784 дела о выселении без предоставления другого жилого помещения (из них 1570 – с удовлетворением иска); 805 дел о расторжении договора найма жилого помещения (из них 717 – с удовлетворением иска) [1].

Основная часть

Для обеспечения конституционного принципа о недопустимости произвольного лишения жилья Жилищный кодекс Республики Беларусь (далее – ЖК) устанавливает общие положения о выселении граждан, которые содержат три основных требования. В соответствии со ст. 84 ЖК гражданам, выселяемым из жилых помещений, первое – одновременно предоставляется другое жилое помещение; второе – оно должно находиться в пределах данного населенного пункта или территории сельсовета [2]. Третье требование вытекает из других норм жилищного законодательства – предоставляемое жилье должно соответствовать установленным для проживания санитарным и техническим требованиям. Таким образом, государство гарантирует право граждан на жилище и декларирует принцип обеспечения другим жильем в случае выселения.

Жилищное законодательство Республики Беларусь допускает случаи выселения без предоставления другого жилого помещения, но только по основаниям, предусмо-

тренным законодательными актами. При этом неотъемлемым требованием выступает судебный порядок выселения и требование собственника жилого помещения. Основной перечень оснований для выселения без предоставления другого жилья определен ст. 85 ЖК – это в отношении граждан, самоуправно занявших жилое помещение; граждан, в случае прекращения опеки (попечительства); члены, бывшие члены семьи собственника, наниматель и члены его семьи за нарушение правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений; члены и бывшие члены семьи собственника, нанимателя в случае, предусмотренном письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением; при прекращении либо расторжении договора найма (поднайма) жилого помещения; в иных случаях, предусмотренных законодательством.

При анализе действующего жилищного законодательства, следует отнести к этим иным случаям следующие основания:

- выселение из жилых помещений, находящихся в залоге у банка (ст. 87 ЖК);
- выселение по требованию собственника бывших членов его семьи (ст. 95 ЖК);
- выселение собственника жилого помещения в случае выбора им денежной компенсации за принадлежащее ему жилое помещение, если это жилое помещение вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма перестало соответствовать установленным для проживания санитарным и техническим требованиям либо, если жилое помещение подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд (ч. 1 п. 3 ст. 88, ст. 158 ЖК) [3, с. 175–176].

В статье мы более подробно рассмотрим выселение граждан из жилых помещений государственного фонда. На 1 января 2018 г. удельный вес государственного жилья составил 5,8% от всего жилищного фонда. Несмотря на незначительную долю, оно выполняет важную функцию государства с социально ориентированной экономикой, в котором граждане, нуждающиеся в социальной защите, обеспечиваются жильем, и оказывается поддержка в приобретении жилья иным гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

В соответствии со ст. 10 ЖК государственный фонд включает в себя специальные жилые помещения, жилые помещения социального пользования, жилые помещения коммерческого использования и жилые помещения в общежитиях. Они предоставляются гражданам на условиях соответствующего договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, на основании которого возникает право владения и пользования жилым помещением. Расторжение либо прекращение договора найма влечет выселение нанимателя и членов его семьи.

Рассмотрим основания для выселения и его последствия из специальных жилых помещений. Они предоставляются по договору найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда, типовая форма которого утверждена постановлением Совета Министров Республики Беларусь 24.09.2008 г. № 1408 [4]. Требование заключения договора относится к таким видам специальных жилых помещений, как в зданиях органов государственной безопасности, Государственного комитета судебных экспертиз, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, маневренного фонда, жилые помещения, предназначенные для временного проживания иностранцев, ходатайствующих о предоставлении статуса беженца или дополнительной защиты в Республике Беларусь и др. (за исключением случаев предоставления жилых помещений в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов, детских интернатных учреждениях и детских домах семейного типа).

В соответствии со ст. 122 ЖК договор найма специального жилого помещения является срочным, который подлежит прекращению (расторжению) в связи с утратой оснований для проживания в данной квартире или комнате. Наниматель и члены его семьи обязаны освободить жилое помещение, а в случае отказа, выселяются в судебном порядке.

Следует отметить, что выселение из специального жилого помещения осуществляется без предоставления другого жилья. Законодатель предполагает, что наниматель возвращается в свое прежнее жилое помещение. В частности, родители-воспитатели детского дома семейного типа в случаях прекращения (расторжения) трудового договора или договора об условиях воспитания и содержания детей, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. Оно может быть предоставлено в случае, если родители-воспитатели ранее имели во владении и пользовании жилье помещения государственного фонда и освободили их в связи с переселением (ст. 94 ЖК).

Тот же принцип выселения относится и к работникам дипломатического представительства и консульского учреждения Республики Беларусь. При завершении работы бывший сотрудник, которому было предоставлено специальное жилое помещение Министерства иностранных дел, обязан освободить его не позднее дня, следующего за днем увольнения.

Специальные жилые помещения, предназначенные для проживания работников органов государственной безопасности, подразделений по чрезвычайным ситуациям, Государственного комитета судебных экспертиз предоставляются на срок служебных (трудовых) отношений, при отсутствии у них в собственности и (или) владении, и пользовании жилых помещений в данном населенном пункте. При прекращении (расторжении) договора найма жилого помещения наниматель и члены его семьи подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

Выселение граждан из специальных жилых помещений маневренного фонда имеет схожие принципы. Эти жилые помещения предназначены для временного проживания в связи с отселением граждан из домов, подлежащих капитальному ремонту или реконструкции; из жилых помещений, которые стали непригодными вследствие пожаров, чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма. Механизм предоставления специальных жилых помещений предполагает заключение срочного договора найма на время ремонта либо реконструкции или до прекращения оснований, по которым оно было предоставлено. При прекращении договора найма граждане обязаны освободить жилые помещения маневренного фонда, а при их отказе – выселение производится в судебном порядке. Выселяемым гражданам на период капитального ремонта или реконструкции предоставляются их прежние жилые помещения. Выселение нанимателей, которым специальное жилое помещение было предоставлено в связи с чрезвычайной ситуацией природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, осуществляется после улучшения ими жилищных условий. Для этого законодательство предусматривает постановку их на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий с правом получения жилого помещения социального пользования (п.п. 1.1. п. 1 ст. 111 ЖК).

Выселение из специальных жилых помещений, предоставленных для временного отселения граждан в безопасные районы в связи с введением военного либо чрезвычайного положения осуществляется без предоставления другого жилья, так как с нанимателем договор найма занимаемого ранее жилого помещения не расторгается.

Таким образом, выселение из специальных жилых помещений государственного жилищного фонда осуществляется без предоставления другого жилого помещения. Исключения составляют дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей,

граждане, проживающие в специальных жилых помещениях домов-интернатов для престарелых и инвалидов, которые не располагают размером установленного законодательством совокупным доходом, признанные дееспособными или которым установлена III группа инвалидности – они подлежат выселению с правом на получение жилого помещения социального пользования (п. 1.3, 1.13 ст. 111 ЖК).

Жилые помещения социального пользования государственного фонда также выполняют важную социальную функцию и предназначены для обеспечения квартирами граждан, не способных самостоятельно улучшить жилищные условия. В 2017 г. в Республике Беларусь насчитывалось 23,4 тыс. квартир общей жилой площадью 1 млн 131,6 тыс. м кв. [5]. Социальное жилье предоставляется гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, категории которых определены ст. 111 ЖК. К ним относятся неработающие одинокие инвалиды I и II группы, неработающие одинокие пенсионеры, ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей и др.

Жилые помещения социального пользования предоставляются без взимания платы за пользование на условиях соответствующего договора найма. Выселение из социального жилья предусмотрено без предоставления другого жилого помещения в случае выезда либо смерти нанимателя в отношении совершеннолетних членов его семьи, если они обеспечены в данном населенном пункте другим жилым помещением в соответствии с установленной законодательством нормой (15 м кв. и более общей жилой площади на одного человека, а в г. Минске – 10 и более м кв.).

При отсутствии во владении и пользовании другого жилого помещения с одним из совершеннолетних членов семьи заключается договор найма жилого помещения сроком до 10 лет с правом внеочередного улучшения жилищных условий путем строительства или приобретения жилья с государственной поддержкой в виде льготного долгосрочного кредита. По истечении срока данного договора жилое помещение социального пользования подлежит включению в состав жилых помещений коммерческого использования (п. 69 Указа Президента Республики Беларусь № 563 “О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений” (далее – Указ № 563)) [6].

Также выселение без предоставления другого жилого помещения предусмотрено в отношении нанимателей жилья социального пользования, взявших на воспитание в опеку или приемную семью троих и более детей-сирот или детей, оставшихся без попечения родителей, в случае прекращения исполнения обязанностей опекунов (попечителей) в отношении указанных детей. Если данное лицо ранее пользовалось жилым помещением государственного фонда, при выселении ему предоставляется другое жилое помещение на условиях вида и срока ранее заключенного договора.

Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, имеют право пользования жилым помещением социального пользования на условиях соответствующего договора найма жилого помещения, заключенного на срок до 5 лет. Одновременно им предоставляется внеочередное право получения государственной поддержки в виде льготного долгосрочного кредита для приобретения либо строительства жилья (п. 67-1 Указа № 563) [6]. По истечении данного срока жилое помещение социального пользования подлежит включению в состав жилых помещений коммерческого использования на условиях соответствующего договора найма.

Жилые помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда могут быть предоставлены гражданам, как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, так и не состоящим на таком учете. Арендное жилье передается на основании соответствующего договора найма жилого помещения, типовая форма которого утверждена постановлением Совета Министров Республики

Беларусь 31.12.2014 г. № 1297 [7]. Договор найма является срочным и может быть заключен на срок до 5 лет или на срок трудовых (служебных) отношений, в случае предоставления арендного жилья в связи с характером трудовых (служебных) отношений на основании индивидуальных ходатайств государственных органов и организаций.

По истечении срока действия договора найма жилого помещения коммерческого использования, если он не подлежит заключению на новый срок, а также при задолженности по внесению платы за пользование жилым помещением и за жилищно-коммунальные услуги наниматель и члены его семьи подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

Принцип выселения без предоставления другого жилого помещения распространяется на лиц, которым арендное жилье предоставлено в связи с характером трудовых (служебных) отношений, которые прекратили трудовые отношения с организацией, предоставившей или ходатайствовавшей о предоставлении работнику такого жилья (п. 92 Указа № 563). Еще одним основанием для расторжения договора найма и выселения без предоставления другого жилого помещения является факт, когда наниматель арендного жилья, предоставленного по договору найма на период трудовых (служебных) отношений, – в период действия договора найма получил во владение и пользование или приобрел в собственность в данном населенном пункте жилое помещение общей площадью 15 м кв. и более на одного человека (для г. Минска – 10 м кв. и более) (п. 92 указа № 563).

Следует отметить, что граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, которым предоставлено арендное жилье, снимаются с данного учета как улучшившие свои жилищные условия (за исключением граждан, которым арендное жилье предоставлено на период трудовых (служебных) отношений). Таким образом, при прекращении (расторжении) договора найма эти граждане оказываются в сложной жизненной ситуации, что, на наш взгляд, требует дальнейшего совершенствования жилищного законодательства с целью сохранения за ними права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Жилое помещение государственного фонда в общежитии предназначено для предоставления нуждающимся в жилье гражданам на период их работы (службы), учебы, прохождения клинической ординатуры, спортивной подготовки. Оно передается гражданам на основании соответствующего договора найма жилого помещения, типовая форма которого утверждена постановлением Совета Министров Республики Беларусь 5.04.2013 г. № 269 [8]. В соответствии с п. 61 указанного постановления наниматели жилых помещений в общежитии, которым оно было предоставлено на период трудовых отношений или обучения, в случае прекращения трудовых или образовательных отношений с организацией-наймодателем обязаны освободить жилое помещение, а в случае отказа подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Следует обратить внимание на положения п. 4 ст. 221 ЖК, которые гарантируют принцип выселения граждан только с предоставлением другого жилого помещения, которым жилое помещение в общежитии предоставлено до вступления в силу действующего Жилищного кодекса. К таким категориям граждан относятся лица, получившие инвалидность при исполнении производственных или служебных обязанностей; отдельные категории граждан в соответствии с законом Республики Беларусь “О ветеранах”; проработавшие в организации, предоставившей общежитие, не менее 10 лет; уволенные в связи с ликвидацией организации или сокращением; инвалиды I или II группы; проживающие с несовершеннолетними детьми; инвалиды и лица, заболевшие и перенесшие лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС, других радиационных аварий.

Предшествующей стадией для выселения нанимателя и членов его семьи из жилого помещения государственного фонда является прекращение либо расторжение соответствующего договора найма жилого помещения. В случае принятия решения о расторжении договора найма по инициативе наймодателя он обязан предупредить в письменной форме о принятом решении нанимателя за 1 месяц. По истечении указанного срока наниматель и члены его семьи обязаны освободить жилое помещение в течение 3 суток, не освободившие подлежат выселению в судебном порядке. При выселении оформляется акт о приеме-передаче жилого помещения, который составляется сторонами договора найма жилого помещения. В данном акте указываются: сведения о сторонах договора найма жилого помещения; адрес жилого помещения; его характеристика и сведения о состоянии на момент его передачи наймодателю.

Заключение

Таким образом, одним из положений конституционного права граждан на жилище является принцип, что никто не может быть произвольно лишен жилья. Это фундаментальное право раскрывается общим положением о выселении – предоставление другого жилья, соответствующего типовым потребительским качествам. Особое значение институт выселения имеет в государственном жилищном фонде, так как его жилые помещения предназначены для граждан, которые не имеют в собственности и (или) во владении и пользовании другого жилья и нуждаются в государственной поддержке улучшения своих жилищных условий.

Вместе с тем, при анализе жилищного законодательства можно сделать вывод, что практическим принципом выселения граждан из жилых помещений государственного фонда является, как правило, условие – без предоставления другого жилого помещения. Это не противоречит конституционному принципу права граждан на жилище, так как квартиры и комнаты государственного фонда предоставляются при отсутствии жилья в данном населенном пункте, а договор найма жилого помещения является срочным. Гражданам, нуждающимся в социальной защите, предоставляются жилые помещения социального пользования в соответствии с законодательством.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Краткие статистические данные о деятельности судов общей юрисдикции по осуществлению правосудия за 1-е полугодие 2018 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://court.gov.by/justice_RB/statistics. – Дата доступа: 8.01.2019.
2. Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 28 авг. 2012 г., № 428-3 : принят Палатой представителей 31 мая 2012 г. : одобр. Советом Респ. 22 июня 2012 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 13.11.2017 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
3. *Трамбачева, Т. Д.* Жилищное право : курс лекций : в 2 ч. / Т. Д. Трамбачева, В. Н. Бураков. – Могилев : МГУ имени А. А. Кулешова, 2016. – Ч. 1. – 232 с.
4. О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 3 июня 2008 г. № 292 [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 24 сент. 2008 г., № 1408 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
5. Жилье социального пользования в составе жилищного фонда по областям и г. Минску [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/solialnaya-sfera/zhilischnye-usloviya/godovye-dannye_4/zhile-sotsialnogo-polzovaniya-v-sostave-zhilischnogo-fonda-po-oblastyam-i-g-minsku. – Дата доступа: 8.01.2019.
6. О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 16 дек. 2013 г., № 563 // ЭТАЛОН. Законода-

тельство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

7. О некоторых вопросах предоставления жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 31 дек. 2014 г., № 1297 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
8. Об утверждении Положения об общежитиях и типового договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 5 апр. 2013 г., № 269 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

Поступила в редакцию 21.01.2019 г.

Контакты: burakov@msu.by (Бураков Виктор Николаевич)

Burakov V. EVICTION OF CITIZENS FROM RESIDENTIAL PROPERTY OF PUBLIC SECTOR HOUSING.

The article provides the analysis of normative legal acts that regulate public relations concerning the eviction of citizens from the residential property of public sector housing. The grounds and legal mechanism of eviction without the provision of other residential premises upon the termination of residential lease agreement are revealed.

Keywords: eviction of citizens from residential property, residential property for commercial use, residential property in dormitories, residential property for social use, special residential property, residential lease agreement.