

Выселение из жилого помещения за неоплату жилищно-коммунальных услуг

В настоящее время нередки случаи, когда жильцы многоквартирных домов не оплачивают счета за коммунальные услуги, объясняя это слишком завышенными тарифами, ненадлежащим исполнением управляющей организацией обязательств по содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.



Е.А. Фадеева,
начальник департамента
по взысканию задолженности
Аудиторско-консалтинговой
группы «Уральский союз»

Многие думают, что неоплата коммунальных платежей так и останется безнаказанной и не повлечет никаких правовых последствий. Повсеместно встречаются так называемые акты неповиновения, суть которых сводится к неоплате коммунальных услуг большой группой людей (целым подъездом, многоквартирным домом или даже районом). Данные протесты способствуют не только ухудшению качества оказываемых коммунальных услуг, но и влекут за собой применение мер гражданско-правового воздействия со стороны управляющих организаций.

В частности, за длительную неоплату коммунальных платежей предусмотрена такая ответственность, как выселение из жилого помещения.

Выселить из жилого помещения можно на основании вступившего в законную силу решения суда.

Есть два возможных варианта исхода событий. Разница заключается в правовом режиме пользования жилым помещением.

Владение жилым помещением на основании договора социального найма

По договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем. Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия.

Через положения Жилищного кодекса РФ о договоре социального найма жилого помещения реализуется положение ст. 40 (ч. 3) Конституции РФ о том, что малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за дополнительную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Договор социального найма жилого помещения характеризуется рядом прав и обязанностей его сторон. Жилое

>> Выселение из жилого помещения возможно на основании вступившего в законную силу решения суда.

помещение по договору социального найма предоставляется за плату, которая состоит из платы за пользование жилым помещением, платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также платы за коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро-, газоснабжение, отопление.

Согласно п. 2 ст. 687 ГК РФ договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме – в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа, а также в случае разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в течение этого срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд может отсрочить исполнение решения на срок не более года.

Статья 688 ГК РФ предусматривает в качестве последствия расторжения договора найма жилого помещения выселение на основании решения суда нанимателя и других граждан, проживающих в жилом помещении к моменту расторжения договора.

Нормы Жилищного кодекса РФ конкретизируют нормы Гражданского кодекса РФ в части выселения из жилого помещения за неоплату коммунальных платежей.

Согласно ч. 1 ст. 65 ЖК РФ наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствии с п. 5 ч. 3 ст. 67 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В силу п. 4 ст. 83 ЖК РФ расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев.

Последствиями расторжения договора социального найма жилого помещения является утрата нанимателем и всеми членами его семьи одновременно права пользования жилым помещением, а при необходимости и выселение их из жилого помещения.

Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, производится в судебном порядке по исковому заявлению наймодателя.

Выселение с предоставлением другого жилого помещения отличается от выселения с предоставлением благоустроенного жилого помещения тем, что предоставляемое жилое помещение *может быть и не благоустроенным* и может предоставляться без соблюдения правила о недопустимости заселения одной комнаты лицами разного пола.

Выселение граждан из жилых помещений допускается только по основаниям, специально названным в федеральном законе. Так, Пленум Верховного Суда РФ (п. 35 постановления от 02.07.2009 № 14) указал, что «судам необходимо иметь в виду, что расторжение договора социального найма жилого помещения и выселение из него граждан по требованию наймодателя или органов государственной власти и органов местного самоуправления, как следует из положений части 4 статьи 3 ЖК РФ, возможны лишь по установленным в Жилищ-

ном кодексе РФ основаниям и порядке (ст. 29, 83, 85–91 ЖК РФ).

Кроме того, при рассмотрении иска наймодателя о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма в связи с невнесением ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев без уважительных причин (п. 1 ч. 4 ст. 83, ст. 90 ЖК РФ) суду необходимо установить, по каким причинам и в течение какого периода времени нанимателем и членами его семьи (дееспособными или ограниченными судом в дееспособности) не исполнялась обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Разрешая указанный спор, судам следует исходить из того, что по смыслу п. 1 ч. 4 ст. 83 и ст. 90 ЖК РФ обстоятельством, имеющим юридическое значение, является невнесение нанимателем и членами его семьи названных платежей *непрерывно* более чем шесть месяцев подряд.

К уважительным причинам невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги судом могут быть, например, отнесены: длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии; тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры; болезнь нанимателя и (или) членов его семьи; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др.

Заявленный иск не может быть удовлетворен, если суд придет к выводу об уважительности причин невнесения платы нанимателем и членами его семьи за жилое помещение и коммунальные услуги более чем шесть месяцев подряд.

В резолютивной части решения суда о расторжении договора социального найма и выселении нанимателя и членов его семьи по основанию, предусмотренному ст. 90 ЖК РФ, должно быть указано конкретное

другое жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма выселяемым нанимателю и членам его семьи.

Жилое помещение должно соответствовать требованиям, предъявляемым к предмету договора социального жилищного найма.

Жилыми помещениями признаются индивидуальный жилой дом, квартира и комната. Многоквартирным жилым домом является совокупность двух или более квартир, имеющих самостоятельные выходы.

Жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение).

Предоставляемое другое жилое помещение должно быть изолированным, пригодным для постоянного проживания (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ), быть по размеру *не менее 6 кв. м* жилой площади на одного человека (ст. 90 и 105 ЖК РФ), располагаться в том же населенном пункте и относиться к жилищному фонду социального использования». При этом исключено предоставление жилого помещения, находящегося в общедолевой собственности, маневренном фонде, закрытых военных городках, поскольку заключение договора социального найма на такое жилое помещение невозможно.

Отсюда следует, что жилье, предоставляемое в порядке ст. 90 ЖК РФ, не может находиться за пределами населенного пункта, где расположено жилое помещение, из которого выселяется должник. Уточним, что именно считается населенным пунктом.

Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» населенные пункты подразделены на сельские и городские. Из статьи 2 закона следует, что к сельским населенным пунктам относятся поселки, села, станицы, деревни, хутора, кишлаки, аулы и другие сельские населенные пункты. Однако понятие «городской населенный пункт» указанный правовой акт не раскрывает. Иные федеральные законы также не определяют это понятие.

С учетом приведенных положений можно сделать следующие выводы.

В целях применения ст. 90 ЖК РФ к населенным пунктам надо относить только те образования, которые федеральным законодательством и законодательством субъектов РФ причислены к сельским и городским населенным пунктам. Жилое помещение, предоставляемое лицу, выселяемому на основании упомянутой статьи, не может располагаться за пределами населенного пункта, где находится жилье, из которого данное лицо выселяется. Так, если допустить, что в деревне имеются жилые помещения, предназначенные для проживания по договору социального найма, то выселение из такого жилья в порядке ст. 90 ЖК РФ допустимо только в случае предоставления жилого помещения в той же деревне. Вместе с тем если населенный пункт разделен на отдельные административно-территориальные единицы, то предоставление жилого помещения в иной административно-территориальной единице в пределах одного населенного пункта допустимо. Например, в городе, территория которого разделена на внутригородские районы, жилье может быть предоставлено в ином районе данного города.

Принимая исковое заявление о выселении граждан, судья должен проверить, указано ли в нем конкретное и свободное от прав других лиц жилое помещение, в которое могут быть выселены граждане. При отсутствии такого указания исковое заявление остается без движения с извещением об этом истца и предоставлением ему разумного срока для исправления недостатка. При неисполнении требования судьи заявление считается неподанным и возвращается истцу.

Существует многочисленная судебная практика по выселению за неоплату коммунальных платежей в разных субъектах РФ (*решение Люблинского районного суда города Москвы от 19.10.2013*, *решение Ленинского районного суда г. Саранска Республики Мордовия от 22.12.2011*, *решение Балахнинского городского суда Нижегородской области от 15.08.2012 по делу № 2-1309*, *определение судебной коллегии по гражданским*

делам Верховного суда Удмуртской Республики от 12.03.2012 по делу № 33-759/2012).

Так, в решении Балахнинского городского суда Нижегородской области от 15.08.2012 по делу № 2-1309 суд указал: «Истец неоднократно направлял ответчикам уведомления о погашении образовавшейся задолженности, в которых имеется ссылка на возможность наступления неблагоприятных последствий для ответчиков в случае непогашения задолженности, которые ответчиками получены не были. Суд находит, что со стороны наймодателя были выполнены все меры по принуждению ответчиков добровольно оплатить задолженность по квартплате...». «Суд приходит к выводу, что в ходе судебного заседания были установлены необходимые и достаточные основания для удовлетворения иска. Суд не находит уважительной причину неоплаты ответчиками квартплаты (*непроживание в спорном жилом помещении*), поскольку жилищное законодательство не содержит норм, освобождающих нанимателя от оплаты жилья в связи с его временным непроживанием в жилом помещении».

Обобщив судебную практику за 2010 г., Архангельский областной суд привел следующие статистические данные:

«Дела о выселении с предоставлением другого жилого помещения в случае неуплаты за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев (ст. 90 ЖК РФ) – 30 дел.

Рассмотрено по существу 23 дела (76,7%), из которых по 16 делам иски удовлетворены, по 7 делам в удовлетворении иска отказано».

В справке по результатам обобщения судебной практики Архангельский областной суд указал следующее: «Имеющими юридическое значение обстоятельствами, которые необходимо устанавливать суду при разрешении дел данной категории, являются:

- 1) наличие отношений по договору социального найма;
- 2) наличие задолженности и срок неуплаты за жилое помещение или коммунальные услуги, превышающий шесть месяцев;
- 3) уклонение от уплаты надлежащих платежей, обусловленное неуважительными

причинами; причины образования задолженности;

4) наличие конкретного, свободного от прав третьих лиц жилого помещения, которое может быть предоставлено ответчикам в случае выселения, и его соответствие установленным требованиям.

Анализ поступивших на обобщение дел данной категории позволяет сделать вывод о том, что иски наймодателя о расторжении договора найма и выселении нанимателя и членов его семьи в связи с невнесением платы за жилье и коммунальные услуги в большинстве случаев признавались судами обоснованными и удовлетворялись (66,7%).

В законодательстве отсутствуют нормы, согласно которым перед обращением с иском о расторжении договора социального найма по данному основанию наймодатель обязан принимать меры по взысканию образовавшейся задолженности.

Как правило, на момент предъявления исков по большинству изученных дел уже имелись судебные решения о взыскании образовавшейся задолженности с нанимателей, которые ответчиками не были исполнены.

По изученным делам отмечено, что наймодатель в большинстве случаев, несмотря на отсутствие такого указания в законе и независимо от наличия судебных решений о взыскании с нанимателей задолженности, предварительно обращался к ним с предупреждением о погашении задолженности в установленный срок, разъясняя, что в противном случае может быть предъявлен иск об их выселении, тем самым предоставляя им возможность избежать подобной ситуации».

Калининградский областной суд, обобщив судебную практику рассмотрения городскими и районными судами области отдельных категорий дел о выселении из жилых помещений, пришел к следующим выводам: «...как усматривается из материалов дел, истребованных для изучения из судов, соответствующие жилищные органы обращаются с требованиями о выселении при наличии крупных сумм задолженности, в большинстве случаев задолженность взыскивалась ранее

по решениям мировых судей, однако их решения ответчиками не исполнены».

Изучение дел показало, что судами приводится несколько *мотивов отказа в выселении* граждан из занимаемых жилых помещений при наличии задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг (таблица)

Причины отказов судов в выселении граждан

Мотив	Количество дел
Наличие уважительных причин образования задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг	17
Отсутствие данных о применении мер по взысканию задолженности	2
Погашение в период рассмотрения дела образовавшейся задолженности или большей ее части	11
Выселение в жилое помещение, которое не может быть объектом договора социального жилищного найма (помещение в закрытом военном городке)	1
Невозможность установления причин образования задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг	2
Постановка вопроса о выселении ответчиков без предоставления другого жилого помещения	1
Непредставление истцом доказательств соответствия предоставляемого в связи с выселением помещения санитарным и техническим требованиям	4
Выселение собственников жилых помещений	2

Некоторые судьи ошибочно полагают, что предоставляемое в связи с выселением по основаниям, предусмотренным ст. 90 ЖК РФ, жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям населенного пункта. Эти выводы не основаны на законе. В частности, указанная норма таких требований к предоставляемому в связи с выселением жилому помещению не содержит.

Неверными являются выводы некоторых судей о необходимости соблюдения досудебного порядка урегулирования спора, направления нанимателю предупреждения, принятия мер к предварительному взысканию задолженности в судебном порядке. Нормы Жилищного кодекса РФ требований о необходимости соблюдения досудебного порядка расторжения договора социального найма не содержат. Отсутствуют в законодательстве и нормы, согласно которым перед обращением с иском о расторжении договора жилищного найма наймодатель обязан

принимать меры по взысканию образовавшейся задолженности.

Таким образом, выселить из жилого помещения за неоплату коммунальных платежей можно на основании вступившего в законную силу решения суда по иску наймодателя жилого помещения. Кроме того, чтобы подать иск о выселении *желательно*:

1) иметь в наличии вступившее в законную силу решение суда о взыскании задолженности;

2) перед началом процесса судебного разбирательства письменно уведомить должника о наличии задолженности и намерении предъявить иск в суд о расторжении договора социального найма и выселении из жилого помещения.

Жилое помещение принадлежит должнику на праве собственности

В силу подп. 4 п. 1 ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности. В соответствии со ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно ч. 2 п. 1 ст. 292 ГК РФ у членов семьи собственника возникают обязанности по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, т. е. у члена семьи собственника возникают обязанности перед жилищной организацией. К таким обязательствам относятся оплата расходов, связанных с техническим обслуживанием, оплата водоснабжения, газа, электричества, тепловой энергии, вывоза мусора и других услуг.

Если жилое помещение находится в собственности гражданина-должника и является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением случая, когда оно является предметом ипотеки, на него не может быть обращено взыскание по исполнительным документам,

и, как следствие, выселение из помещения (ст. 446 ГПК РФ).

Но если жилое помещение не является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, на него может быть обращено взыскание в судебном порядке в случае, если размер задолженности за жилищно-коммунальные услуги является существенным и соразмерен стоимости жилого помещения. В силу ст. 69 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» обращение взыскания на имущество должника включает изъятие имущества и (или) его принудительную реализацию либо передачу взыскателю. Взыскание на имущество должника обращается в размере задолженности, т. е. в размере, необходимом для исполнения требований, содержащихся в исполнительном документе, с учетом взыскания расходов по совершению исполнительных действий и исполнительского сбора, наложенного судебным приставом-исполнителем в процессе исполнения исполнительного документа. Взыскание на имущество должника по исполнительным документам обращается в первую очередь на его денежные средства, а при отсутствии или недостаточности у должника денежных средств взыскание обращается на иное имущество, принадлежащее ему на праве собственности.

Должник вправе указать имущество, на которое он просит обратить взыскание в первую очередь. Окончательно очередность обращения взыскания на имущество должника определяется судебным приставом-исполнителем.

В этом случае имущество должника описывается и выставляется на торги. Остаток средств, полученных при продаже жилого помещения, за исключением судебных издержек и расходов судебных приставов, возвращается собственнику, и на них он может попытаться купить новую квартиру.

Следовательно, *если в собственности имеется несколько жилых помещений, существует большая доля вероятности обращения взыскания на данное жилое помещение при наличии задолженности за жилищно-коммунальные услуги.*