

## Жилищное право

УДК 347.674

ББК 67.404

**НИКОЛЮКИН Станислав Вячеславович,**

Российский государственный университет правосудия, Москва, Россия.

<https://orcid.org/0000-0001-7854-6626>

Николюкин Станислав Вячеславович, кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права, Москва, Россия.

E-mail: 79161886846@yandex.ru

### **К ВОПРОСУ О ПРЕКРАЩЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ В СВЯЗИ С ПРИЗНАНИЕМ ГРАЖДАНИНА УТРАТИВШИМ ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ**

#### **Аннотация**

**Предмет/тема.** В статье анализируется одно из распространенных оснований прекращения жилищных отношений, связанного с утратой права пользования жилым помещением в случаях, когда гражданин утрачивает правовую связь с жилым помещением и заинтересованные лица (собственники, наймодатели, наниматели и иные лица) в инициативном порядке обращаются с исковыми заявлениями в суд.

**Цели/задачи.** В работе проводится комплексный анализ особенностей признания гражданина утратившим право пользования жилыми помещениями не только с точки зрения теории жилищного права, но и правоприменительной практики.

**Методология.** Основу исследования составляют всеобщие, общенаучные, частнонаучные (формально-юридический и сравнительно-правовой) методы познания.

**Вывод.** Отсутствие теоретического закрепления особенностей признания гражданина утратившим право пользования жилым помещением, создает сложности в его понимании, в связи с чем, в работе сформулировано определение признания гражданина утратившим право пользования жилым помещением, а также выделены характерные признаки такого признания. Кроме того, процедура доказывания отсутствия ответчика по месту жительства носит особый характер и лишь только при наличии определенных оснований суд может признать гражданина утратившим право пользования жилым помещением, несмотря на то, что бывают случаи отказа.

**Ключевые слова:** *жилое помещение; право пользования жилым помещением; члены семьи; утрата права пользования; добровольный выезд из жилого помещения, снятие с регистрационного учета.*

**JEL classification:** K10, K11

**Stanislav V.Nikolyukin**

Associate Professor, Department of Civil Law, Russian State University of Justice, PhD in Legal Sciences, Moscow. E-mail:79161886846@yandex.ru

**REVISITING THE QUESTION OF THE TERMINATION OF HOUSING RELATIONS IN CONNECTION WITH THE RECOGNITION OF A CITIZEN LOST THE RIGHT TO USE THE LIVING ROOM**

## Abstract

**Subject/theme** The article presents one of the most common grounds for the termination of housing relations associated with the forfeiture of the right to use a living accommodation in cases where a person loses legal connection with a dwelling and interested persons (proprietors, landlords, employers and other persons) take a legal action.

**Goals / objectives.** A complex analysis of the features of the recognition of forfeit of the right to use the living quarters not only from the theoretical point of housing law, but also from the law enforcement practice, is conducted.

**Methodology** The general, general scientific, private-science (formal-legal and comparative-legal) methods of cognition have been employed within the study conducted.

**Conclusion** The absence of a theoretical consolidation of the features of the recognition of forfeit of the right to use the living quarters creates difficulties in its understanding, and therefore, the present research defines the recognition of a citizen who has lost the right to use a dwelling, and also identifies the characteristic signs of such recognition. In addition, the procedure for proving the absence of a defendant at the place of residence is special and only if there are certain grounds the court can recognize that a citizen has lost the right to use the dwelling whereas there are cases of refusal as well.

**Keywords:** *living quarters; right to use a dwelling; family members; loss of the right to use; voluntary departure from the premises, removal from the registration.*

Жилищные споры в правоприменительной практике судов общей юрисдикции являются одной из наиболее распространенных категорий споров. Действительно, как справедливо отмечает Ю.Ф. Беспалов «... не всегда имеется возможность разрешить возникшую проблему мирно, по доброй воле, и в такой ситуации заинтересованное лицо обращается в суд»[1].

Обратим внимание на статистические данные о деятельности федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей за 2017 год., по спорам, возникающим из жилищного законодательства, рассмотрено с вынесением судебного решения (судебного приказа) - 5 658 178 дел. Для сравнения, за аналогичный период по спорам, возникающим из семейных правоотношений - 926 708 дел, по спорам из трудовых правоотношений - 553 613 дел, по спорам, возникающим из пенсионного законодательства - 83 852 дел, по спорам, связанным с землепользованием – 179 830 дел<sup>1</sup>.

Значительное количество дел по жилищным спорам связано, прежде всего, с тем, что, *во-первых*, круг жилищных отношений достаточно объемный и содержательный, о чем свидетельствует ч. 1 ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ)[2]. *Во-вторых*, причиной жилищных споров являются пробелы и противоречия, которые существуют в нормативных правовых актах различной отраслевой направленности,

---

<sup>1</sup> URL:// <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4476> (Дата обращения: 02.05.2018).

которые регулируют жилищные отношения. Это связано с тем, что ст. 8 ЖК РФ допускает регулирование жилищных отношений не только нормами ЖК РФ, но и положениями Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ), Земельного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, подзаконными нормативными правовыми актами, актами органов местного самоуправления, нормами СНиПов, СанПинов, ГОСТов при регулировании отношений связанных с ремонтом, переустройством и перепланировкой жилых помещений, использованием инженерного оборудования и др. *В-третьих*, наличие значительного количества ветхих и аварийных жилых помещений, затрудняет благополучное проживание граждан и увеличивает количество жилищных споров. Так, согласно официальным статистическим данным в 2016 году ветхий и аварийный жилищный фонд в Российской Федерации составил 89,1 млн. кв.м. Для сравнения в 2014 году- 93,3 млн. кв.м., в 2015 году- 88,0 млн. кв.м.<sup>1</sup> *В-четвертых*, длительность получения или улучшения гражданами жилых помещений в порядке очередности. Так, в 2016 году число семей (включая одиноких), получивших жилые помещения и улучшившие свои жилищные условия составляет 129 тыс. Для сравнения в 2014 году 138 млн., в 2015 году – 135 млн.<sup>2</sup>

В настоящей статье, речь пойдет о такой категории жилищных споров, как признание гражданина утратившим право пользования жилым помещением, хотя следует отметить, что в отличие от иных видов жилищных споров (например, споры о выселении; споры связанные с приватизацией; споры о взыскании платы за жилую площадь и коммунальные платежи, тепло и электроэнергию; споры с управляющими организациями и др.), эта категория отдельно не выделяется. Между тем, если проанализировать различные виды жилищных споров, рассматриваемую категорию можно отнести к спорам в зависимости от титула принадлежности жилого помещения, а именно: а) в собственности либо б) по договору социального найма жилого помещения».

Отсутствие в жилищном праве определения признания гражданина утратившим право пользования жилым помещением создает сложности в понимании данной категории споров, в связи с чем, предлагается следующая формулировка. Под *признанием гражданина утратившим право пользования жилым помещением* понимается юрисдикционная процедура, посредством которой право гражданина в силу обстоятельств, связанных с длительным непроживанием либо неиспользованием жилого помещения по назначению, может быть прекращено по решению суда.

Приведенное определение позволяет выделить следующие *особенности* признания гражданина утратившим право пользования жилым помещением:

а) признание гражданина утратившим право пользование жилым

---

<sup>1</sup> Сведения с сайта Федеральной службы государственной статистики: <http://www.gks.ru> (Дата обращения: 10.05.2018).

<sup>2</sup> Сведения с сайта Федеральной службы государственной статистики: <http://www.gks.ru> (Дата обращения: 10.05.2018).

помещением прекращает действие жилищного отношения;

б) является юрисдикционной процедурой, осуществляемой в судебном порядке;

в) причиной признания гражданина утратившим право пользования жилым помещением являются обстоятельства, которые делают невозможным проживание в жилом помещении;

г) причина непроживания в жилом помещении, является основополагающим фактом для принятия решения судом.

д) как правило, к лицам, в отношении которых инициируется процедура утрачивания права пользования жилыми помещениями относятся члены семьи собственника либо нанимателя жилого помещения.

С точки зрения процессуального характера рассматриваемого вопроса следует отметить, что инициаторами обращения в суд с исковыми заявлениями о признании гражданина утратившим право пользования жилым помещением, как правило, являются собственники жилых помещений, наймодатели либо наниматели жилых помещений, а также члены их семьи. Кроме того, иск может быть предъявлен прокурором. Что касается ответчиков, то как правило, им являются бывшие члены семьи собственника либо нанимателя, которыми согласно ЖК РФ могут быть не только супруг (супруга), дети, родители, нетрудоспособные иждивенцы, но и иные лица, не имеющие кровного родства с собственником жилого помещения либо его нанимателем (например, лицо, проживающее совместно с собственником без регистрации брака, так называемый «сожитель»)<sup>1</sup>.

Как справедливо отмечается в юридической литературе жилищное законодательство не содержит четких критериев признания лица членом семьи собственника либо нанимателя жилого помещения, а также признания за ним самостоятельного права на жилое помещение[3].

К вопросу о членах семьи собственника либо нанимателя жилого помещения, представляется необходимым отметить следующее. Членами семьи лица, будут только в том случае, если они вселены в качестве таковых в жилое помещение. При этом, для признания гражданина членом семьи собственника жилого помещения суды не только устанавливают *юридический факт вселения* его собственником в жилое помещение, но и выясняют содержание волеизъявления собственника на их вселение, а именно: вселялось ли им лицо для проживания в жилом помещении как член его семьи или жилое помещение предоставлялось для проживания по иным основаниям (например, в безвозмездное пользование, по договору найма). При этом, содержание волеизъявления собственника либо нанимателя в случае спора определяется судом на основании объяснений сторон, третьих лиц, показаний свидетелей, письменных документов

---

<sup>1</sup> См.: Пункт 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 9. 2009.

(например, договора о вселении в жилое помещение) и других доказательств<sup>1</sup>.

Что касается порядка и условий вселения граждан в качестве членов семьи нанимателями жилых помещений по договору социального найма, в ст. 70 ЖК РФ указано, что для этого, требуется не только желание нанимателя, но и согласие членов его семьи, в том числе отсутствующих, а также наймодателя. При этом вселение в качестве членов семьи нанимателя, влечет изменение договора социального найма жилого помещения.

Споры о признании гражданина утратившим право пользования жилым помещением, как правило, возникают в связи с тем, что фактическое отсутствие гражданина в жилом помещении, юридически препятствует:

- *собственнику* в осуществлении их законных прав, а именно: а) по владению и пользованию жилым помещением; б) по распоряжению жилым помещением;

- *нанимателю* в реализации своего права на приватизацию квартиры в связи с регистрацией по месту жительства лица, которое не проживает длительное время в жилом помещении; в несении дополнительных расходов по содержанию жилого помещения за бывших членов семьи; в неказании материальной помощи по оплате за коммунальные услуги; в непринятии участия в текущем ремонте жилого помещения и др.

Основными правоприменительными актами, разъясняющими судам применение норм ЖК РФ в отношении членов семьи, совместно проживающих с собственником жилого помещения, а также о правовых последствиях проживания для бывших членов семьи, является Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Постановление о некоторых вопросах применения ЖК РФ). Кроме того, следует отметить Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

На что же обращают внимание суды при рассмотрении исков о признании гражданина утратившим право пользования жилым помещением:

- *во-первых*, чем обусловлено отсутствие ответчика, и какое время он отсутствует в жилом помещении;

- *во-вторых*, является ли выезд добровольным или причиной выезда являются обстоятельства, носящие вынужденный характер (например, конфликты в семье, расторжение брака и др.). Так, в деле № 2-455/2013 от 10 сентября 2013 г. Облуженского районного суда Еврейской автономной

---

<sup>1</sup> Статья 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Собрание законодательства РФ. 18.11.2002. № 46. ст. 4532.

области по иску Мельницкого Г.Н. к Мельницкой О.А., Савченко Е.В. о признании утратившими право пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учета, суд отказал истцу в удовлетворении исковых требований, в том числе по причине того, что ответчица Мельницкая О.А. не проживает в жилом помещении вынужденно, а именно, из-за «конфликтных отношений в семье...». Кроме того, для суда были неубедительными аргументы истца, что прекращение брачных отношений означает отказ бывшей супруги от своих законных прав на спорную квартиру<sup>1</sup>.

- *в-третьих*, носит ли выезд временный (работа, обучение, лечение и др.) либо постоянный характер (в жилом помещении отсутствуют вещи ответчика, либо ответчик переехал в другую местность либо заключил новый брак и др.). К примеру, в деле от 10 ноября 2011 г. Чеховского городского суда Московской области суд посчитал несостоятельными и надуманными доводы истцов о том, что ответчик Федоров Ю.В. выехал из спорного жилого помещения добровольно и не намерен проживать в нем, исходя из установленных по делу обстоятельств и приведенных норм закона. Кроме того, доказательств, подтверждающих обстоятельства того, что ответчик Федоров Ю.В. и его несовершеннолетняя дочь, добровольно выехали из спорного жилого помещения, и у них возникло право пользования иным жилым помещением по договору социального найма, истцами в порядке ст. 56 ГПК РФ суду не представлено<sup>2</sup>.

- *в-четвертых*, не чинились ли препятствия ответчику, связанные с использованием жилым помещением со стороны иных проживающих в нем лиц.

- *в-пятых*, есть ли у ответчика иное жилое помещение, на которое он уже приобрел права пользования;

- *в-шестых*, осуществляется ли ответчиком оплата за жилое помещение и коммунальные услуги. Важно отметить, что данное обстоятельство не всегда является определяющим для суда. К примеру, по делу от 11 ноября 2011 г. Чеховского городского суда Московской области о признании Федорова Ю.В. и его несовершеннолетней дочери, утратившими право пользования жилым помещением и о снятии их с регистрационного учета, невнесение ответчиком квартплаты и коммунальных платежей Федоровым Ю.В. в отношении спорной квартиры не было положено судом в основу решения об удовлетворении исковых требований, поскольку данные обстоятельства не являются юридически значимыми для рассмотрения данного спора по существу<sup>3</sup>. Причиной тому может быть невнесение платы

---

<sup>1</sup> См.: решение от 10 сентября 2013 г. Облученского районного суда Еврейской автономной области // URL: <https://rospravosudie.com> (Дата обращения: 13.05.2018).

<sup>2</sup> См.: решение от 11 ноября 2011 г. Чеховского городского суда Московской области // (Дата обращения: 02.05.2018).

<sup>3</sup> См.: решение от 11 ноября 2011 г. Чеховского городского суда Московской области // URL: <https://rospravosudie.com> (Дата обращения: 02.05.2018).

которое связано с уважительными причинами, а именно: 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.

Достаточно часто истцы в исковых заявлениях требуют не только «признать ответчика утратившим право пользования жилым помещением, но снятии его с регистрационного учета», поскольку регистрация ответчика в принадлежащем истцу на праве собственности жилом помещении ограничивает его права владения, пользования и распоряжения жилым помещением. Хотя, возникает закономерный вопрос, для чего с требованием о признании утратившим право пользования жилым помещением, включать в исковое заявление еще и требование о снятии с регистрационного учета, ведь согласно пп. «е» п. 31 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации (далее - Правила) решение суда является основанием для снятия ответчика с регистрационного учета по месту жительства<sup>1</sup>.

Между тем, в судебной практике не выработано единой позиции, в одних случаях суды отказывают в удовлетворении требований о снятии с регистрационного учета ссылаясь на пп. «е» п. 31 Правил, а в других случаях удовлетворяют такие исковые требования<sup>2</sup>.

В заключении можно сделать следующие выводы:

- *во-первых*, споры о признании гражданина утратившим право пользования жилым помещением, несмотря на отсутствие статических данных по данной категории споров, являются достаточно распространенными, а основным инициатором (истцом) таких споров выступает собственник жилого помещения;

- *во-вторых*, отсутствие теоретического закрепления определения признания гражданина утратившим право пользования жилым помещением, говорит о сложности в понимании данной категории споров, в связи с чем, под признанием гражданина утратившим право пользования жилым помещением следует понимать юрисдикционную процедуру, посредством которой собственник, наймодатель либо наниматель могут

---

<sup>1</sup> Утверждены Постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 г. № 713 «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации // Собрание законодательства РФ. 24.07.1995. № 30. Ст. 2939.

<sup>2</sup> См., например, решение от 20 марта 2017 г. по делу № 2-79/2017 Брасовского районного суда Брянской области // URL: <https://rospravosudie.com> (Дата обращения: 13.05.2018).

устранить препятствия в пользовании и распоряжении жилым помещением.

- *в-третьих*, приведенные в работе особенности признания гражданина утратившим право пользования жилым помещением, подчеркивают особый характер доказывания при рассмотрении данной категории споров;

- *в-четвертых*, наличие пробелов в жилищном законодательстве создает определенные сложности в правоприменении, поскольку суды, применяют нормы ЖК РФ по аналогии, что для них не всегда удобно, а именно: ЖК РФ не регламентирует правовые последствия отсутствия бывших членов семьи собственника жилого помещения в жилом помещении по причине выезда из него; ЖК РФ не устанавливает специальных требований к порядку заключения соглашения о праве пользования жилым помещением между собственником и членами его семьи, а также к его форме и условиям; ЖК РФ не урегулированы жилищные отношения между собственником жилого помещения и иными гражданами, не являющимися членами семьи собственника и др.

#### **Список источников:**

1. Беспалов (2018)- Беспалов Ю.Ф. Жилищные споры. Путеводитель по законодательству и судебной практике: научно-практическое пособие. М.: Проспект, 2018. С. 3.

2. Николукин (2015)- Николукин С.В. Специфика жилищных правоотношений в современном российском обществе // Современный юрист. 2015. № 3 (12). С. 43-54.

3. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный научно-практический). Отв. ред. О.А. Егорова. М.: Проспект, 2014. С. 3.

#### **References:**

Bespalov (2018) - Bespalov Y.F. Housing disputes. Guide to legislation and jurisprudence: a scientific and practical guide [Zhilishchnye spory. Putevoditel' po zakonodatel'stvu i sudebnoj praktike: nauchno-prakticheskoe posobie]. Moscow: Prospekt [M.: Prospekt], 2018. P. 3.

Nikolyukin (2015) - Nikolyukin S.V. Specificity of housing legal relations in modern Russian society [Specifika zhilishchnyh pravootnoshenij v sovremennom rossijskom obshchestve]// Contemporary Lawyer [Sovremennyy jurist]. 2015. № 3 (12). P. 43-54.

Commentary on the Housing Code of the Russian Federation (article-by-article scientific and practical) [Kommentarij k Zhilishchnomu kodeksu Rossijskoj Federacii (postatejnyj nauchno-prakticheskij)]. Отв. Ed. O.A Egorova. Moscow: Prospekt [M.: Prospekt], 2014. P. 3.