

## ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 347

**А. В. Красилов, Л. Б. Рейдель**

### НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ НОРМ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА ПРИ РАЗРЕШЕНИИ СУДАМИ СПОРОВ, СВЯЗАННЫХ С ПРАВОМ ГРАЖДАН НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

В статье раскрываются некоторые проблемы применения норм жилищного права при разрешении судами споров, связанных с правом граждан на жилое помещение: найм жилого помещения по договору социального найма, реализация собственниками права собственности на жилые помещения; нарушение прав и интересов иных правообладателей при неиспользовании жилья по назначению и непроживании в нём длительное время; отсутствие в жилищном законодательстве основания непроживания, неиспользования жилья по назначению для прекращения права пользования жилым помещением.

*Ключевые слова:* жилищные споры, право граждан на жилое помещение, собственники жилого помещения, нарушение прав, перечень действий, пригодность жилых помещений, договор социального найма, наймодатель, наниматель.

DOI: 10.24412/2227-1384-2024-154-92-98

Гарантированное Конституцией Российской Федерации (далее – Конституция) право граждан Российской Федерации на жилище реализуется как самими гражданами, приобретающими в собственность жилые помещения, так и государственной, муниципальной властью. Полномочия органов государственной власти в области жилищных отношений включают в себя осуществление функций, связанных с эксплуатацией жилищного фонда, находящегося в собственности субъектов РФ и муниципальных образований. Жилищная политика, осуществляемая на муниципальном уровне, направлена на реализацию конституционных прав граждан. Значительной части граждан в настоящее время предоставлено жилье по договорам социального найма. Взаимоотношения, возникающие

---

**Красилов Артём Витальевич** — студент магистратуры (Приамурский государственный университет имени Шолом-Алейхема, Биробиджан, Россия); e-mail: weeskass@mail.ru.

**Рейдель Леонид Бенценович** — кандидат юридических наук, доцент (Приамурский государственный университет имени Шолом-Алейхема, Биробиджан, Россия); e-mail: reidel47@mail.ru.

© Красилов А. В., Рейдель Л. Б., 2024

---

между наймодателем, муниципальным образованием и нанимателем, регламентируются договором, которым предусмотрены основные права и обязанности сторон. Вместе с тем, ввиду сложности самой природы жилищных правоотношений, часто возникают спорные ситуации, решение которых возможно только в судебном порядке [5, с. 5].

Как показывает судебная практика, жилищным законодательством охвачены далеко не все возможные проблемы, возникающие при отношениях сторон по договору социального найма. Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) предусмотрены основания прекращения действия договора социального найма жилого помещения по инициативе муниципалитета в судебном порядке, среди них: задолженность по оплате за жилое помещение в течение полугода, повреждение жилого помещения, нарушение прав и законных интересов соседей на протяжении длительного периода времени, эксплуатация жилого помещения не по его назначению. И это исчерпывающий перечень оснований, однако на практике существуют и другие основания, которые требуют принятия необходимых мер для сохранности муниципального жилищного фонда в пригодном для проживания состоянии.

Так, настоящей проблемой для муниципальных образований являются брошенные гражданами жилые дома, помещения, предоставленные в пользование по договорам социального найма, находящиеся в сельской местности.

Однако согласно Конституции каждый, кто на законных основаниях находится на территории РФ, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства. При этом данное право, как и иные конституционные права и свободы человека и гражданина, в соответствии с частью 3 статьи 55 Конституции может быть ограничено федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо [3, с. 11; 4, с. 4].

Большая часть жилого фонда сельских муниципалитетов – дома, эксплуатируемые более тридцати лет, вместе с тем при бережном использовании и правильном содержании вполне пригодны к проживанию. Естественный процесс переселения сельского населения в городскую местность сказался на состоянии жилого фонда в сельской местности. Выехавшие в поисках работы, лучших условий жизни сельчане не спешат возвращаться в родное село, а оставленные ими жилища постепенно приходят в негодность, особенно быстро этот процесс идет в местностях с суровыми климатическими условиями.

При этом наниматели исправно вносят плату за жилое помещение, которая является небольшой и совсем не обременительной, не нарушают интересов соседей, так как часто это дома блокированной застройки, не разрушают и не повреждают жилища, с регистрационного учёта не снимаются, однако не проживают годами в муниципальных домах, что приводит к постепенной утрате жилого помещения, к такому состоянию, при котором жильё становится непригодным для проживания.

Решить эту проблему в судебном порядке практически невозможно, потому что это иногда единственное жильё, несмотря на то, что не используется нанимателем. Приведём примеры. Жилое помещение представляет собой муниципальную квартиру. В квартире постоянно зарегистрирована гражданка, но более трёх лет не проживает в данной квартире, что подтверждается актом о непроживании, составленным муниципальной жилищной комиссией. Наниматель не отапливает жилое помещение в зимний период, не производит текущий ремонт, в жилом помещении не находятся личные вещи нанимателя, однако присутствует его мебель. На основании действующего законодательства при выезде нанимателя и членов его семьи в другое место жительства, договор социального найма расторгается с ними со дня выезда. Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (далее – ГК РФ) местом жительства считается место, где гражданин в настоящее время проживает. В соответствии с действующим законодательством каждый гражданин Российской Федерации имеет право на выбор места жительства в пределах страны. Местом жительства является любое жилое помещение, в котором гражданин в настоящее время проживает в качестве правообладателя на основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. При добровольном выезде гражданина на другое постоянное место жительства, продолжительное непроживание на площади, принадлежащей муниципалитету, неисполнение обязательств по договору социального найма право пользования жилым помещением, по мнению наймодателя-муниципалитета, подлежит утрате. В судебном заседании наниматель просил сохранить за ним право пользования жилым помещением, несмотря на то, что не проживает в нём более трёх лет, считает, что выполняет свои обязанности по договору социального найма, а именно: регулярно оплачивает найм жилого помещения. Суд, учитывая, что у нанимателя данное жилое помещение - единственное жильё, основываясь на исчерпывающем перечне оснований для расторжения договора, определённых действующим законодательством, оставил без удовлетворения иски администрации муниципалитета о расторжении договора социального найма. Жилое помещение не эксплуатируется нанимателем, так как он проживает и работает в другой местности, постепенно утрачивает свои эксплуатационные качества, при этом в муниципалитете существует очередь на предоставление жилья.

Другой пример. Администрация муниципального образования - собственник жилого помещения, которое перешло в собственность муниципалитета как выморочное имущество, гражданин при жизни наследодателя с его согласия был зарегистрирован в данном жилом помещении. С регистрационного учёта после перехода права собственности к муниципальному образованию не снят. После смерти наследодателя в данной квартире не проживает, фактически постоянно живёт по другому адресу.

В связи с тем, что в муниципальном образовании существует очередь на предоставление жилья гражданам по договору социального найма, гражданину было предложено в добровольном порядке сняться с регистрационного учёта. Требование собственника о добровольном снятии с регистрационного учёта гражданин не удовлетворил, сославшись на то, что сам с недавнего времени поставлен на учёт в качестве нуждающегося в жилье по договору социального найма. Согласно норме закона гражданин может сняться с регистрационного учёта в случае, если его признают утратившим право пользования жилым помещением – по решению суда. На основании данных норм администрация муниципального образования обратилась в суд с требованием признать гражданина утратившим право пользования жилым помещением; обязать Управление по вопросам миграции УМВД России снять его с регистрационного учёта в спорном жилом помещении. В судебном заседании гражданин искивные требования не признал, оспаривал факт непроживания в данном жилом помещении на протяжении долгого периода времени, доказывая, что это единственное его жильё. Истец представил в суд в качестве доказательств своей позиции акт о непроживании с приложением фототаблиц, свидетельствующих о том, что в спорном жилом помещении отсутствуют мебель, бытовые приборы, личные вещи ответчика. Суд искивные требования администрации муниципалитета удовлетворил и признал ответчика утратившим право пользования жилым помещением. Судом апелляционной инстанции решение районного суда отменено и вынесено новое решение об удовлетворении апелляционной жалобы гражданина. Данное решение обосновано тем, что при временном отсутствии правообладателя и членов его семьи за ними сохраняются все права и обязанности по договору найма жилого помещения. Суд второй инстанции согласился с гражданином, что его отсутствие было временным, опять же учитывая, что это единственное жильё гражданина. Такой же не менее острой проблемой является брошенное собственниками жильё. Законодательством определено право муниципалитета, на территории которого находится такое жилое помещение, обратиться в суд с требованием прекратить право собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение и продажу его с публичных торгов.

Казалось бы, это действенный механизм сохранения жилых помещений в пригодном состоянии или, если они в результате бесхозяйственного содержания утратили свою пригодность, возможности избавиться муниципалитету от антисанитарного, пожароопасного недвижимого имущества. Однако возникает очень много проблем при доказывании такой позиции в суде.

Опять основным является аргумент о единственном жильё у гражданина, несмотря на то, что он им не пользуется. В подтверждение этому приведём пример. Так, гражданка, собственник жилого помещения систематически нарушает права и интересы соседей тем, что ненадлежа-

---

щим образом содержит данное жилое помещение. Это проявляется в том, что она не отапливает квартиру в зимний период, не проводит текущий ремонт, не выкашивает сухую растительность на приусадебном участке, не убирает мусор, что в совокупности приводит к разрушению жилья, его порче, к разрушению кровли, окон, половых покрытий, к нарушению санитарно-гигиенических правил. В результате бездействия собственника происходят значительные теплопотери в жилом помещении соседей, проживающих в общем с ответчиком двухквартирном доме, вследствие чего значительно увеличиваются затраты на отопление, кроме того, в жилом помещении соседей отсыревает смежная с квартирой собственника стена, образовался грибок, который распространяется по всему помещению, в подвальном помещении стены покрываются плесенью, что способствует образованию сырости и конденсата, вследствие многолетнего отсыревания стены у соседей отходят потолок и пол от смежной с помещением собственника стены, на приусадебном участке создаётся угроза возгорания сухой травы, мусора. Собственнику помещения направлено предупреждение о необходимости устранить нарушения и в определённый срок осуществить ремонт помещения по утеплению общей с соседями стены двухквартирного дома, подвала, очистке приусадебного участка от сухой растительности. Несмотря на это, гражданин не устраняет указанные нарушения. Орган местного самоуправления обратился в суд с заявлением о прекращении права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение, продажи с публичных торгов указанной квартиры. Ответчик в судебном заседании пояснил, что это единственное его жильё, он не проживёт в нём, так как работает в городской местности. Суд встал на сторону собственника, а бесхозяйственно содержимое жилое помещение фактически таковым и осталось. Таким образом, проблема брошенного жилья является острой, социально значимой, требующей корректировки, устранения недостаточности правовой нормы в жилищном законодательстве.

Необходима норма, позволяющая при доказанности длительного непроживания в жилом помещении решить вопрос о прекращении правоотношений с недобросовестными нанимателями, причём основание непроживания должно быть главенствующим среди прочих, установленных действующим законодательством и принимающимся судами как одно из веских оснований для принятия решения по данным гражданским делам.

Представляется целесообразным основание единственного у гражданина жилья, принимаемое как основное при вынесении судами решений по гражданским делам, связанным с использованием гражданами жилыми помещениями всех форм собственности, закрепить нормой закона при условии фактического использования жилья по назначению, а также включить в перечень оснований для расторжения договора социального найма в судебном порядке по инициативе наймодателя непрожи-

вание правообладателя в жилом помещении и неиспользование его по назначению более одного года. Соответственно, предлагается внести следующие поправки в:

- часть 4 статьи 83 ЖК РФ дополнить пунктом 5: «непроживания в жилом помещении более одного года» [2, с. 23];

- статью 287.7 ГК РФ дополнить положением: «В случае, если собственник жилого помещения не использует его по назначению более одного года» [1, с. 140].

Внесение данных поправок позволит органам местного самоуправления при обращении в суд с целью расторжения договоров социального найма с недобросовестными нанимателями, в также для определения дальнейшей судьбы бесхозяйственно содержимое частного недвижимого имущества добиваться оптимального решения проблемы брошенного жилья, что приведёт к снижению очерёдности на предоставление жилых помещений нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Ввиду того, что в сельской местности, как правило, не реализуется государственная программа расселения из ветхого и аварийного жилья, не ведётся жилищное строительство на протяжении десятилетий, это послужит снижению социальной напряжённости, улучшению условий проживания на сельских территориях.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (последняя редакция) // СПС КонсультантПлюс. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/)
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (последняя редакция) // СПС КонсультантПлюс. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/)
3. Конституция Российской Федерации (официальное издание). М.: Приор, 2020. 50 с.
4. Крашенинников П. В. Жилищное право. 12-е изд. М.: Статут, 2020. 432 с.
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_89120/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89120/)

\* \* \*

**Krasilov Artem V., Reidel Leonid B.**  
**SOME PROBLEMS OF THE APPLICATION OF THE NORMS  
OF HOUSING LAW IN THE RESOLUTION BY COURTS  
OF DISPUTES RELATED TO THE RIGHT OF CITIZENS TO HOUSING**  
(Sholom-Aleichem Priamursky State University, Birobidzhan, Russia)

The article reveals some problems of the application of housing law norms in the resolution by courts of disputes related to the right of citizens to residential premises: the realization by employers of the right to use residential premises under a social lease agreement, by owners of the right of ownership to residential premises; violation of the rights and interests of other

rightholders when not using housing for its intended purpose and not living in it for a long time; lack of housing legislation grounds for non-residence, non-use of housing for its intended purpose for termination of the right to use residential premises.

*Keywords:* housing disputes, the right of citizens to residential premises, owners of residential premises, violation of rights, list of actions, suitability of residential premises, social rental agreement, landlord, employer.

DOI: 10.24412/2227-1384-2024-154-92-98

#### REFERENCES

1. Civil Code of the Russian Federation (part one) dated November 30, 1994 No. 51-FZ (latest edition) [Grazhdanskiy kodeks Rossiyskoy Federatsii (chast' pervaya) ot 30 noyabrya 1994 goda № 51-FZ (poslednyaya redaktsiya)], *SPS ConsultantPlus*. Available at: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/)
2. Housing Code of the Russian Federation dated December 29, 2004 No. 188-FZ (latest edition) [Zhilishchnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii ot 29.12.2004 № 188-FZ (poslednyaya redaktsiya)], *SPS ConsultantPlus*. Available at: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/)
3. *Konstitutsiya Rossiyskoy Federatsii* (Constitution of the Russian Federation (official publication)), Moscow, Prior Publ., 2020. 50 p.
4. Krasheninnikov P. V. *Zhilishchnoye pravo* (Housing law), 12th ed. Moscow, Statute Publ., 2020. 432 p.
5. Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation dated July 2, 2009 No. 14 «On some issues that arose in judicial practice when applying the Housing Code of the Russian Federation» [Postanovleniye Plenuma Verkhovnogo Suda RF ot 02.07.2009 № 14 «O nekotorykh voprosakh, vznikshikh v sudebnoy praktike pri primeneniі Zhilishchnogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii»], *SPS ConsultantPlus*. Available at: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_89120/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89120/)

\* \* \*