

На правах рукописи

ДУЛАТОВА НАТАЛЬЯ ВЛАДИМИРОВНА

ПРЕКРАЩЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Специальность 12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское право;
семейное право; международное частное право

Автореферат

диссертации на соискание ученой степени

кандидата юридических наук

Москва - 2015

Работа выполнена на кафедре гражданского права в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Российский государственный университет правосудия»

Научный руководитель **Черкашина Ирина Леонидовна**
кандидат юридических наук, доцент,
Заслуженный юрист Российской Федерации

Официальные оппоненты **Кузьмина Ирина Дмитриевна**
доктор юридических наук, профессор,
профессор кафедры гражданского права и
процесса Кемеровского института (филиала)
ФГБОУ ВПО «Российский экономический
университет имени Г.В. Плеханова»

Пушкина Анна Викторовна
кандидат юридических наук, научный
сотрудник Сектора гражданского права,
гражданского и арбитражного процесса
ФГБУН Институт государства и права
Российской академии наук

Ведущая организация **ФГБОУ ВПО «Самарский государственный
университет»**

Защита состоится 11 ноября 2015 г. в 14.00 часов на заседании диссертационного совета Д 170.003.02, созданного на базе Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия», по адресу: 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 69, ауд. 910.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке и на сайте Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия».

Диссертация и автореферат размещены на официальном сайте Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия» по адресу <http://www.rgur.ru>

Автореферат разослан « ___ » _____ 2015 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета

С. П. Ломтев

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Признание Российской Федерации правовым государством обуславливает особую значимость ситуаций, связанных с прекращением жилищных правоотношений. Судами России ежегодно рассматривается значительное количество дел, вытекающих из гражданских отношений. Значительный процент в общем объеме рассматриваемых споров составляет жилищно-правовая категория. Обширная и постоянно увеличивающаяся правоприменительная практика в части прекращения жилищных правоотношений требует обобщения и соответствующего научного анализа.

Вместе с тем, в современных условиях возникает потребность переосмысления сложившиеся традиционные взгляды относительно роли и места в доктрине жилищного права оснований и правовых последствий прекращения жилищных правоотношений, а также содержания и соотношения таких понятий, как «прекращение жилищного правоотношения», «расторжение и прекращение договора жилищного найма». Официальное определение перечня характерных признаков и четкое разграничение с указанием отличительных черт указанных категорий отсутствует как в жилищном, так и в гражданском законодательстве, что порождает различное их понимание и применение. С точки зрения правового регулирования и с позиций научного обоснования упомянутые определения требуют адекватного толкования, как по своему содержанию, так и в соотношении между собой.

При прекращении жилищных правоотношений происходит утрата, прежде всего, прав на жилое помещение, которое чаще всего связано с субъективным гражданским правом. Тем не менее, преобладание административно-правовых методов регулирования в жилищной сфере в значительной степени обуславливает заключение об утрате группы иных жилищных прав, связанных с обслуживанием данного жилого помещения.

Основания прекращения жилищных правоотношений закреплены в правовом механизме каждого отдельного договора жилищного найма, зачастую копируясь и повторяясь. В этой связи представляется значимым положение, как с теоретических, так и с практических позиций, о допустимости применения межотраслевой аналогии закона и установления в Жилищном кодексе Российской Федерации общих оснований прекращения указанных правоотношений. Исходя из этого специальные положения прекращения и расторжения конкретных видов договоров жилищного найма, потребуют коррекции. Одновременно с этим, учитывая фундаментальные положения, определяющие ограничение прав и свободы человека и гражданина федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты прав и правовых интересов других лиц, не менее актуально установление исчерпывающего перечня оснований прекращения жилищных правоотношений.

С позиции формирования научных знаний о частноправовой и публично-правовой природе жилищных прав и обязанностей приобретает особое значение исследование всех оснований прекращения жилищных правоотношений, а также формирование специальной классификации таких оснований.

Весьма продуктивным подходом является выработка теоретических положений, определяющих материальные основания по выселению из жилых помещений собственников, а равно и нанимателей по договорам социального, специализированного найма без предоставления им других жилых помещений. Не менее актуальной является решение задач по обеспечению и защите жилищных прав несовершеннолетних, а также лиц, находящихся под опекой или попечительством, оставшихся без попечения родителей в случае, если они являются собственниками (сособственниками) жилых помещений при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Научного осмысления потребовали положения, связанные с прекращением права пользования жильем бывших членов семьи собственника, приводящие к противоречиям в судебном правоприменении; вопросы ответственности нанимателей, членов их семей, бывших членов семьи за совершения виновных

действий по причинению ущерба общему имуществу многоквартирного дома. Кроме того, актуальность прекращения права пользования по договорам социального и специализированного найма бывших членов семьи нанимателя при систематическом нарушении ими прав и законных интересов лиц, проживающих совместно с ними, обуславливает выбор соответствующих теоретических положений.

Таким образом, научное исследование правовой природы прекращения жилищных правоотношений представляется теоретически актуальным и практически необходимым.

Степень научной разработанности темы. Вопросам регулирования жилищных правоотношений посвящено значительное количество исследований. Так, правовому регулированию прекращения права собственности и утраты права пользования жилыми помещениями посвятили свои работы: А.В. Афолина, Н.А. Баринов, Ю.Г. Басин, В.П. Василевская, Б.М. Гонгало, О.А. Городов, Л.Ю. Грудцына, Г.С. Демидова, И.Б. Живихина, Д.В. Карпухин, Е.А. Конюх, С.М. Корнеев, Б.К. Комаров, А.А. Кирилловых, П.В. Крашенинников, И.Д. Кузьмина, А.В. Пушкина, М.Н. Рахвалова, С.А. Салтанова, П.И. Седугин, А.В. Серегин, С.И. Сулова, В.Р. Скрипко, А.Б. Степин, Ф.В. Цомартова, Л.Ю. Цыганова, И.Л. Черкашина, Г.Ф. Шешко, Л.В. Щенникова, Е.А. Шипунова. Вместе с тем, при значительном многообразии имеющихся научных исследований, их авторы анализировали отдельные аспекты прекращения жилищных правоотношений, без учета современного состояния динамично развивающегося законодательства и формирующейся правоприменительной практики.

Специальные диссертационные исследования в области отдельных видов прекращения жилищных правоотношений представлены работами: В.В. Чубарова «Правопрекращающие юридические факты в советском жилищном праве» (1985), И.У. Жанайдарова «Правовое регулирование выселения с предоставлением жилого помещения по советскому жилищному праву» (1984) и Л.Ю. Рамзаевой «Основания и порядок выселения граждан из жилых помещений по новому жилищному законодательству» (2007). Прекращение права пользования по

договору социального и коммерческого найма исследованы в диссертации В.Ф. Кисляк (2004). Основания изменения и расторжения договора найма жилого помещения проанализированы в работе О.Б. Новиковой (2006). Однако в научных трудах прекращение жилищных правоотношений рассматривается лишь в контексте прекращения права пользования жилым помещением и ответственности за нарушение жилищного законодательства, что, соответственно, не охватывает всего спектра исследуемой темы.

В этой связи становится очевидной необходимость дальнейшего развития теории жилищного права, а также исследования института прекращения жилищных правоотношений с учетом законодательного и правоприменительного опыта, сложившегося в последние годы.

Объектом диссертационного исследования являются урегулированные нормами гражданского и жилищного права правоотношения, складывающиеся в связи с прекращением жилищных прав и обязанностей.

Предметом диссертационного исследования выступают нормы действующего гражданского и жилищного законодательства, составляющие институт прекращения жилищного правоотношения, соответствующая правоприменительная практика, научные труды российских и зарубежных ученых в сфере прекращения жилищных правоотношений.

Цель диссертационного исследования заключается в обосновании теоретических положений правовых оснований и юридических последствий прекращения жилищных правоотношений в современных условиях, ориентированных на совершенствование правового обеспечения правоприменительной деятельности управомоченных органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Для достижения сформулированной цели в диссертационном исследовании поставлены следующие взаимосвязанные исследовательские **задачи**:

– определить основные этапы развития отечественного жилищного законодательства прекращения жилищных правоотношений в советский, постсоветский и современный периоды;

– выявить особенности оснований прекращения жилищных правоотношений;

– выявить содержание и провести сравнительный анализ родовой категории «прекращение жилищного правоотношения» по отношению к видовым категориям «прекращение и расторжение договора жилищного найма»;

– установить классификацию оснований прекращения жилищных правоотношений;

– установить юридически значимые признаки различных оснований прекращения права пользования жилым помещением: нанимателей по договору социального, специализированного найма, найма жилищного фонда социального использования, а также прекращения права собственности у собственников жилья;

– обосновать теоретические и практические положения, способствующие совершенствованию законодательного регулирования отношений по прекращению жилищных правоотношений.

Методологическую основу исследования составляют как общенаучные методы (диалектический, анализ, синтез, дедукция), так и частнонаучные методы (историко-правовой, формально-юридический, сравнительно-правовой).

Теоретическую основу диссертационного исследования составили положения, сформулированные в работах отечественных ученых-специалистов по жилищному праву, таких как: С.И. Аскназий, О.Г. Алексеевой, М.И. Бару, Ю.Г. Басина, И.Л. Брауде, Е.С. Гетмана, Б.М. Гонгалю, И.Л. Корнеевой, А.В. Кудашкина, П.В. Крашенинникова, В.Н. Литовкина, Э.Б. Лыковой, И.Б. Мартковича, В.Ф. Маслова, М.А. Нечецкого, Г.И. Петрищевой, Л.М. Пчелинцевой, М.Ю. Тихомирова, Ю.К. Толстого, И.А. Фаршатов, В.Ф. Чигир и др. В работе использовались труды исследователей проблем юридических фактов, прекращения правоотношений в общей теории права и в гражданском праве: С.С. Алексеева, О.А. Красавчикова, М.А. Рожковой, Л.А. Чеговадзе, работы ученых-цивилистов: В.К. Андреева, М.М. Агаркова, М.И. Брагинского, В.В. Ершова, О.С. Иоффе, Л.В. Щенниковой, В.Ф. Яковлева.

Эмпирическую базу исследования составили результаты обобщения и анализа постановлений и определений Конституционного Суда Российской Федерации (7), постановлений, определений Верховного Суда Российской Федерации (6), обзоров судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, Верховного Суда РСФСР, Верховного Суда СССР, постановлений федеральных арбитражных судов Российской Федерации (4), судебных актов судов общей юрисдикции по искам о выселении из жилых помещений собственников жилья, нанимателей жилых помещений по договорам специализированного и социального найма в период 1995–2015 г.г. (68).

Научная новизна диссертационного исследования заключается в выработке теоретических положений, связанных с прекращением жилищных правоотношений в современных условиях, в обосновании понятийно-категорийного аппарата таких дефиниций как «прекращение жилищного правоотношения», «прекращение договора найма» и «расторжение договора найма», выявлении особенностей оснований прекращения жилищных правоотношений, раскрытии содержания и установлении научной классификация оснований прекращения жилищных правоотношений.

Положения, выносимые на защиту:

1. В результате соотношения понятийных категорий предложено понятие «прекращение жилищного правоотношения» признать родовым, поскольку в его состав входят меньшие по объему видовые категории «прекращение договора найма» и «расторжение договора найма».

2. Установлено, что прекращение жилищных правоотношений порождает завершение субъективных жилищных прав и обязанностей, составляющих содержание правоотношения, находящихся в единстве их частной и публичной природы, а также утрату иных отношений, возникающих в связи с обслуживанием жилого помещения.

3. Представлена классификация оснований прекращения жилищных правоотношений, исходя из различных классификационных критериев, в зависимости от: «волевого признака» юридического факта, являющегося

основанием прекращения жилищного правоотношения; принадлежности жилого помещения к жилищному фонду; отраслевого регулирования; характера поведения субъектов жилищных правоотношений; правовых последствий указанных правоотношений; категории лиц, с которыми прекращается жилищное правоотношение.

4. По межотраслевой аналогии закона, опираясь на положения статьи 77 ТК РФ «Общие основания прекращения трудового договора», выработано предложение о дополнении Жилищного кодекса Российской Федерации статьей 10.1. для всех случаев прекращения жилищных правоотношений, следующего содержания:

«Статья 10.1. Общие основания прекращения жилищных правоотношений
Основаниями прекращения жилищного правоотношения являются:

- 1) истечение срока договора жилищного найма;
- 2) расторжение договора жилищного найма по соглашению сторон;
- 3) расторжение договора жилищного найма по инициативе нанимателя;
- 4) расторжение договора жилищного найма по инициативе наймодателя;
- 5) обмен жилыми помещениями по договору социального найма;
- 6) прекращение права собственности на жилое помещение;
- 7) признание жилого помещения непригодным для проживания, аварийным и подлежащим сносу;
- 8) отказ субъекта от реализации принадлежащего ему права;
- 9) утрата (разрушение) жилого помещения;
- 10) смерть одиноко проживающего нанимателя, собственника жилого помещения».

5. В связи с тем, что права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены только федеральным законом, и лишь при наличии определенных оснований, предусмотренных ч. 3 ст. 55 Конституции РФ, предложено установить в Жилищном кодексе Российской Федерации исчерпывающий перечень оснований прекращения жилищных правоотношений, позволяющий обеспечить дополнительную гарантию защиты жилищных прав граждан: 1) гражданско-

правовые (например, купля-продажа, мена, рента, дарение), жилищно-правовые (обмен жилыми помещениями социального найма) договоры и иные сделки, предусмотренные федеральными законами, иными нормативными актами или не предусмотренные, но не противоречащие им; 2) акты государственных органов или органов местного самоуправления (признание помещения аварийным и подлежащим сносу, изъятие жилья для государственных или муниципальных нужд); 3) судебные решения (обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника, выселение, признание гражданина утратившим право на жилое помещение); 4) прекращение членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах; 5) правомерные или противоправные действия, а равно бездействия участников жилищных отношений; 6) события, с которыми нормативные правовые акты связывают прекращение жилищных прав и обязанностей.

6. С целью обеспечения более эффективной судебной защиты участников жилищных правоотношений доказана необходимость: а) расширения перечня оснований прекращения права собственности на бесхозяйственное содержание жилого помещения, предусмотренного ст. 293 ГК РФ и включения дополнительного основания – «самовольное переустройство и (или) перепланировка» (для реализации ч. 5 ст. 29 ЖК РФ); б) увеличения списка лиц, имеющих право требовать принудительное прекращение права собственности на жилое помещение, с предоставлением такого права не только органу местного самоуправления, но и иным заинтересованным лицам, права и правовые интересы которых систематически нарушаются действиями (бездействиями) собственника.

7. В соответствии с ч. 3 ст. 35 Конституции РФ, гарантирующей возможность принудительного отчуждения имущества для государственных или муниципальных нужд только при условии предварительного и равноценного возмещения, выработано предложение о дополнении Жилищного кодекса Российской Федерации новой статьей об обязанности органа, принявшего решение об изъятии земельного участка и жилого помещения для государственных или муниципальных нужд, несовершеннолетним, а также лицам,

находящимся под опекой или попечительством, либо оставшимся без попечения родителей, в случае, если они являются собственниками (сособственниками) изымаемого жилого помещения, предварительно предоставлять равноценный земельный участок и соответствующее жилое помещение, а не выкупную цену в денежной форме.

8. С целью обеспечения защиты прав и правовых интересов сторон договоров найма служебного жилого помещения и в общежитии сформировано предложение о дополнении ЖК РФ статьей в следующей редакции:

«По требованию наймодателя договоры найма служебного жилого помещения и в общежитии могут быть расторгнуты в судебном порядке при ненадлежащем исполнении нанимателем и (или) проживающими совместно с ним с ним членами его семьи и иными лицами обязанностей, предусмотренных договорами, а также в других случаях, установленных частью 4 статьи 83 и статьи 91 ЖК РФ»;

для указанных целей предложена также иная трактовка части 3 статьи 101 ЖК РФ: «По требованию наймодателя договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке при ненадлежащем исполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств, а также в иных случаях, предусмотренных статьей 83, частью 2 статьи 91 ЖК РФ».

Теоретическая значимость диссертации заключается в том, что полученные выводы и предложения способствуют развитию теории науки гражданского и жилищного права в части, касающейся определения оснований и правовых последствий прекращения жилищных правоотношений.

Исследование содержит положения, которые развивают такие разделы науки гражданского и жилищного права, как учение о праве собственности, учение об ограниченных вещных правах, учение о договорах жилищного найма, учение о жилищных правоотношениях.

Практическая значимость диссертации определяется возможностью использования выводов и рекомендаций в последующих научных изысканиях, обладающих аналогичным предметом исследования.

Сформулированные в работе предложения могут получить применение: в научно-исследовательской деятельности при анализе современного состояния и перспектив совершенствования механизма прекращения жилищных правоотношений; в правоприменительной деятельности судов при разрешении жилищных споров; при подготовке лекционных курсов, проведении семинарских и практических занятий по жилищному праву; в системе переподготовки и повышения квалификации судей, государственных, муниципальных служащих и специалистов судебной системы Российской Федерации.

Апробация и внедрение результатов исследования. Основные положения, научно-практические выводы диссертации прошли апробацию посредством участия в следующих конференциях: Международная научно-практическая конференция «Актуальные проблемы правосудия в современном мире» (Уральский филиал Российской академии правосудия, Челябинск, 2011), Всероссийская научно-практическая конференция «Судебная власть и формы ее реализации в России» (Центральный филиал Российской академии правосудия, Воронеж, 2011), Международная научно-практическая конференция студентов и молодых ученых «Правовая защита частных и публичных интересов» (Южно-Уральский государственный университет, Челябинск, 2012).

Результаты диссертационного исследования внедрены в учебный процесс Уральского филиала ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия» (г. Челябинск). Итоги научного исследования обсуждены также на заседаниях судей Metallургического районного суда г. Челябинска и Московского областного суда, где используются в их практической деятельности при вынесении судебных актов, связанных с жилищными спорами, и в процессе аналитической работы при подготовке тематических обзоров судебной практики.

Структура диссертации обусловлена целью и задачами исследования и состоит из введения, двух глав, объединяющих в себе шесть параграфов, и заключения.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении обосновывается актуальность диссертационного исследования по вопросам, связанным с прекращением жилищных правоотношений, анализируется состояние научной разработанности темы, раскрываются объект, предмет, цель и задачи исследования, определяются теоретические, методологические и эмпирические основы исследования. Также отражена научная новизна работы, сформулированы положения, выносимые на защиту, отмечена практическая значимость диссертации, приведены данные об апробации ее результатов.

Первая глава «Правовая природа и основания прекращения жилищных правоотношений» состоит из трех параграфов.

В первом параграфе *«Становление и развитие норм жилищного права, регулирующих прекращение жилищных правоотношений»* раскрываются основные этапы развития отечественного жилищного законодательства прекращения жилищных правоотношений в различные периоды становления российской государственности.

В развитии института прекращения жилищных правоотношений в России рассматриваются три этапа: советский, постсоветский и современный. В основе предложенной периодизации лежит состояние правовой регламентации правообладания жилыми помещениями и установленных оснований прекращения жилищных правоотношений. А) Первый этап – советский составляет время с октябрьской 1917 года революции до начала 80-х гг. 20 века и характеризуется периодом всеобщего огосударствления жилых помещений. Прекращение права пользования жильем и выселение лиц, утративших связь с местом работы, производилось в административном порядке. Огромный массив жилищного законодательства отличался противоречивостью и несогласованностью. Б) Второй

этап – постсоветский начинается в начале 80-х годов XX века с принятием в 1981 году «Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик» и Жилищного кодекса РСФСР 1983 года. С этого времени прекращение права пользования и, соответственно, выселение производится в судебном порядке, тем не менее, допускается выселение в административном порядке с санкции прокурора. Закон РФ от 1992 года «Об основах федеральной жилищной политики» заложил основу для реализации конституционного права граждан Российской Федерации на жилище. Одним из важнейших положений именно этого Закона явилось право граждан свободного владения недвижимостью без ограничения по количеству, размерам, стоимости и гарантируемое правом неприкосновенности. В условиях принятия Закона от 1991 года «О приватизации жилищного фонда», 1 и 2 частей ГК РФ, сформировался институт частной собственности на жилые помещения, породивший новую правовую проблему – принудительное прекращение прав собственников жилья. В) Третий – современный этап в регулировании жилищных отношений связан со вступлением в действие 1 марта 2005 года Жилищного кодекса Российской Федерации. С этой даты началось качественно новое развитие жилищного законодательства России, отвечающее требованиям рыночной экономики, а также современным социальным реалиям.

Во втором параграфе «Правовая природа прекращения жилищных правоотношений» представлена характеристика правопрекращающих юридических фактов в жилищном праве; проанализированы основания прекращения жилищных прав и обязанностей; проведен сравнительный анализ родовой категории «прекращение жилищного правоотношения» по отношению к видовым категориям – «прекращение и расторжение договора жилищного найма».

В работе исследована совокупность юридических фактов, с наступлением которых жилищное законодательство связывает прекращение правоотношений. В зависимости от специфики применения и сферы действия обосновано установления двух групп юридических фактов: 1) фактов, носящих

межотраслевой характер (например, разрушение жилого помещения, смерть гражданина); 2) фактов, устанавливающих специальный характер, конкретизированных жилищным законодательством, и прекращающих только жилищные правоотношения (например, переход права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии). В системе юридических фактов в жилищном праве наряду с обстоятельствами, указание на которые содержатся в жилищно-правовой норме и наступившими правовыми явлениями (действиями, событиями) выделяются также состояния (правовой статус беженцев, вынужденных переселенцев, нуждающихся в жилище, предоставляемого по договору социального найма) и сроки (срочное пользование по договору найма социального использования). Утрата такого состояния или окончание срока влечет прекращение жилищного правоотношения.

Установлены обстоятельства, позволяющие точно определить момент прекращения жилищного правоотношения, в частности, времени наступления последнего из правопрекращающих фактов юридического состава.

В соответствии с темой исследования установлено, что категория «прекращение жилищного правоотношения» является родовой, в состав которой входят меньшие по объему видовые категории «прекращение договора найма», «расторжение договора найма». При этом основания прекращения договора включают в себя основания расторжения договора найма.

Анализ дискуссии относительно жилищных прав, составляющих содержание жилищного правоотношения, позволил отстаивать суждение, что прекращение жилищного правоотношения порождает завершение субъективных жилищных прав и обязанностей, составляющих содержание правоотношения, находящихся в единстве их частной и публичной природы, а также утрату группы иных отношений, возникающих по поводу жилого помещения (например, по управлению и ремонту жилых помещений, общего имущества многоквартирного дома, по предоставлению коммунальных услуг).

Уточнено также, что в юридической науке до сих пор отсутствует единое, согласованное, поддерживаемое широкой научной общественностью мнение на

содержание понятий «прекращение жилищного правоотношения», «прекращение договора найма» и «расторжение договора найма». В том числе, определение указанных категорий не имеет закрепления в жилищном и гражданском законодательстве.

В отношении одних договоров ГК РФ применяет термин «расторжение договора» (ст. 619, 620, 599, 698, 859), в отношении других – «прекращение договора» (ст. 605, 958, 1002, 1010, 1024, 1050, 1037). При этом ГК РФ (ст. 687) применительно к договору найма жилого помещения учитывает только основания расторжения. В работе сделан вывод, что такая конструкция норм ГК РФ допускает использование понятия «прекращение договора жилищного найма» в случаях наступления установленных законом обстоятельств (событий), когда дальнейшее исполнение обязательств сторонами невозможно. Используя средства юридической техники, иным путем последовал ЖК РФ, когда в случаях разрыва договорной связи применил оба понятия сразу – «расторжение» и «прекращение договора» (ст. 83, 79, 91.10.). Исключением из этого правила предстает подход законодателя к соотношению понятий «прекращение договора» и «расторжение договора» в главе 10 ЖК РФ, регулирующей специализированный жилищный наем. Основания расторжения договора специализированного найма раскрыты в ч. 1-3 ст. 101 ЖК РФ. В ч.1-2 ст. 102 ЖК РФ перечислены основания прекращения указанного жилищного найма. Таким образом, расторжение договора не отнесено к случаям его прекращения. Исходя из этого, обоснован вывод об объединении указанных норм в главе 10 ЖК РФ с целью более эффективного их правоприменения в части прекращения жилищных правоотношений именно специализированного найма.

Теоретическое осмысление проблемы позволило сформулировать следующие определения: прекращение жилищного правоотношения понимается как завершающая стадия динамики жилищного правоотношения, выражающаяся в окончании правовой связи, существовавшей между его участниками по соглашению между ними или по воле одного из них, а также в связи с истечением срока действия договора либо в результате событий, не зависящих от воли

участников такого правоотношения; прекращение договора жилищного найма определяется как завершение договорных отношений между сторонами по любым причинам (зависящих от воли лиц – участников договора, других лиц или не зависящих от их воли) в любой момент времени, и включает как подчиняющая категория основания расторжения договора найма; расторжение договора жилищного найма определено как частный случай прекращения такого правоотношения, его разрыв, порождающий завершение прав и обязанностей по одностороннему волеизъявлению нанимателя, а в случаях, предусмотренных законом, – по воле собственника жилого помещения (наймодателя).

Доказано, что институт прекращения жилищных правоотношений найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, введенный в ГК РФ и ЖК РФ Федеральным законом № 217-ФЗ (от 21.07.2014.), с учетом специфики пользования таким жильем в ст. 91.10. содержит собственный механизм и основания расторжения срочного договора, не предусмотренные для других договоров жилищного найма.

В ходе анализа гражданского и жилищного законодательства было установлено, что ЖК РФ не содержит общего перечня оснований прекращения жилищных правоотношений, и они закрепляются в правовом механизме каждого отдельно взятого договора жилищного найма, зачастую дублируясь и повторяясь. В процессе исследования главы 13 ТК РФ «Прекращение трудового договора» и ст. 77 ТК РФ «Общие основания прекращения трудового договора» была использована межотраслевая аналогия закона, позволившая сделать вывод о возможности дополнения ЖК РФ статьей 10.1. «Общие основания прекращения жилищных правоотношений». С учетом этого, положения ЖК РФ, определяющие основания прекращения и расторжения конкретных видов договоров жилищного найма, потребуют дополнительной коррекции.

В третьем параграфе *«Основания прекращения жилищных правоотношений»* предложена новая классификация оснований прекращения жилищных правоотношений; проведен анализ основных изменений в их правовом регулировании.

Анализ гражданского и жилищного законодательства, позволил классифицировать основания прекращения жилищных правоотношений, исходя из различных классификационных критериев: 1) в зависимости от «волевого признака» юридического факта, являющегося основанием прекращения жилищного правоотношения: а) события (пожар, наводнение, землетрясение, смерть правообладателя жилья); б) действия (гражданско-правовые сделки, административные или судебные акты, правонарушения жилищного законодательства); 2) от принадлежности жилого помещения к жилищному фонду: а) прекращение правоотношения в жилищном фонде разной формы собственности (в жилых помещениях, находящихся в частном, государственном, муниципальном жилищном фонде); б) прекращение правоотношения в жилищном фонде, в зависимости от целей использования (в жилом помещении фонда социального использования; в жилом помещении специализированного жилищного фонда; в жилом помещении индивидуального жилищного фонда; в жилом помещении фонда коммерческого использования); 3) в зависимости от отраслевого регулирования: а) основания, предусмотренные ГК РФ (купля-продажа, мена, дарение и т.п.); б) основания, предусмотренные ЖК РФ (прекращение договора социального найма, договора найма жилищного фонда социального использования, договора специализированного найма и т.д.); 4) в зависимости от поведения субъектов жилищных правоотношений: а) прекращение жилищного правоотношения правомерными действиями; б) прекращение жилищного правоотношения противоправным поведением; 5) в зависимости от возникших правовых последствий: а) выселение нанимателей и (или) членов их семьи, поднанимателей, временных жильцов по договору социального найма; б) выселение нанимателей и (или) членов их семьи по договору найма жилищного фонда социального использования; в) выселение нанимателей и членов их семьи по договорам специализированного, коммерческого найма; г) выселение собственников; д) выселение бывших членов семьи собственника; б) в зависимости от категорий лиц, с которыми прекращается жилищное правоотношение: а) собственники жилого помещения; б) лица, не

являющиеся собственниками жилого помещения; в) лица, обладающие ограниченными вещными правами по пользованию чужим жилым помещением (прекращение права пользования членами семьи собственника, бывшими членами его семьи, а также членами семьи бывшего собственника); г) отказополучатели, которым в соответствии с завещательным отказом предоставлено право пользования жилым помещением; д) получатели ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, содержащему условие о том, что у получателя ренты возникает право проживания в передаваемом ему по договору жилом помещении.

Представлено уточнение, что с достаточной определенностью в жилищном законодательстве не урегулированы отношения, связанные с участием бывших членов семьи собственника – родителей и детей. Современная правоприменительная позиция известна: прекращение семейных отношений между родителями несовершеннолетнего ребенка, проживающего в жилом помещении, находящемся в собственности одного из родителей, не влечет за собой утрату ребенком права пользования жилым помещением в контексте правил ч. 4 ст. 31 ЖК РФ. Родители и совершеннолетние дети собственника жилого помещения могут быть признаны бывшими членами семьи при определенных обстоятельствах. В исследовании доказано, что с учетом норм семейного законодательства и нравственных постулатов российского общества, бывшими членами семьи могут быть признаны только бывшие супруги по отношению друг к другу, а также родственники бывших супругов. Обосновано положение, что при прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования спорным жильем за бывшим членом семьи собственника этого помещения не сохраняется, за исключением его родителей и детей, в том числе достигших совершеннолетия.

Исходя из фундаментального положения, определяющего, что права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены только федеральным законом и только по определенным основаниям (ч. 3 ст. 55 Конституции РФ),

доказана необходимость установления в ЖК РФ исчерпывающего перечня оснований прекращения жилищных правоотношений.

Вторая глава «Отдельные виды прекращения жилищных правоотношений» состоит из трех параграфов.

В первом параграфе «Выселение нанимателя жилья по договору социального найма и найма социального использования без предоставления другого жилого помещения» анализируются основания выселения из жилого помещения нанимателя и (или) членов его семьи, бывших членов его семьи за виновное поведение по договору социального найма, в частности, за использование жилого помещения не по назначению, систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, бесхозяйственное обращение с жилым помещением, а также в случае лишения нанимателя родительских прав, если его совместное проживание с детьми, в отношении которых он лишен родительских прав, судом признано невозможным.

Акцентируется внимание на том, что ст. 91 ЖК РФ применяется в случае, если противоправное поведение нанимателя и (или) членов его семьи совершается только на территории жилого помещения. Сделан вывод, что положения указанной нормы, предусматривающей выселение нанимателя и (или) членов его семьи без предоставления другого жилого помещения, могут быть по аналогии применены в отношении указанных виновных действий по причинению ущерба общего имущества многоквартирного дома.

Установлено, что по требованию наймодателя и иных заинтересованных лиц выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения подлежит также бывший член семьи нанимателя, если он противоправным поведением делает невозможным для других проживание с ним в одном жилом помещении (квартире, доме), а также совершает противоправные действия на территории мест общего пользования.

Далее обосновывается вывод о том, что наймодателем (собственником) при выселении из жилого помещения в судебном порядке нанимателя и (или) членов его семьи, бывших членов его семьи должны представляться письменные

доказательства предупреждения виновных лиц об устранении допущенных нарушений. В свою очередь, если после предупреждения наймодателя в письменной форме не устраняются эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Установлено, что в ст. 672 ГК РФ именуемой «Договор найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования» объединены два вида разных договоров в одну родовую общность – договор социального найма и договор найма жилищного фонда социального использования. В ч. 1 указанной нормы предусмотрено предоставление жилья из государственного или муниципального жилищных фондов. Тем не менее, наймодателем согласно ст. 91.2 ЖК РФ может выступать организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения и соответствующая требованиям, установленным Правительством Российской Федерации. В свою очередь, если такая организация предоставляет жилье, то руководствоваться ст. 672 ГК РФ не представляется возможным.

Во втором параграфе *«Выселение собственников из жилого помещения»* исследуются отдельные основания прекращения права собственности на жилые помещения.

Обращено внимание на тот факт, что конституционное право на жилище гарантируется, в первую очередь, при соблюдении пределов использования и назначения жилого помещения. В параграфе сделан вывод о том, что если использование собственником имущества осуществляется в рамках этих пределов, то жилищные правоотношения подлежат защите от возможных противоправных посягательств; если использование жилого помещения осуществляется за пределами его назначения, то возникает вопрос о мерах ответственности за нарушение жилищного законодательства. Ряд оснований прекращения права собственности на жилые помещения связан с виновным поведением собственника и (или) ненадлежащим использованием им своего

имущества (бесхозяйственное обращение с жильем, незаконная перепланировка), другие основания преследуют достижение публичных интересов (изъятие имущества для государственных или муниципальных нужд) и не связаны с виновным поведением собственника жилья.

Анализируя правоприменительную практику, диссертант отмечает, что под систематическим нарушением прав и интересов соседей, зачастую суды понимают только такие действия, где объектом нарушения является жилое помещение: нарушения планировки, ремонтные работы и т.д. Высказано суждение, что влияние на права и интересы соседей неправомерным поведением может быть не связано с физическим воздействием на само жилое помещение и его состояние (совершение в отношении соседей хулиганских действий), то есть выселение виновных по указанным основаниям возможно и без причинения ущерба жилищу.

С целью обеспечения эффективной судебной защиты участников жилищных правоотношений доказана необходимость расширения перечня оснований прекращения права собственности на жилые помещения, предусмотренного ст. 293 ГК РФ. Сделан вывод, что для реализации ч. 5 ст. 29 ЖК РФ требуется внесение изменений в ст. 293 ГК РФ, куда следует добавить самостоятельное основание для принудительного изъятия жилого помещения «самовольное переустройство и (или) перепланировка».

Согласно действующей редакции ст. 293 ГК РФ право на предупреждение собственника об устранении нарушений прав и интересов соседей, использовании жилого помещения не по назначению либо бесхозяйственным обращением с жильем и, соответственно, обращением в суд принадлежит исключительно органу местного самоуправления. Обоснован вывод о расширении перечня числа лиц, имеющих право требовать принудительное прекращение права собственности на жилое помещение, предоставив такое право не только органу местного самоуправления, но и иным заинтересованным лицам, права и интересы которых затронуты действиями (бездействиями) собственника.

Обращаясь к вопросу о том, как на практике обеспечивается изъятие земельного участка и жилого помещения именно для государственных или муниципальных нужд, всегда ли эти нужды совпадают с действительными потребностями общества, диссертант рассматривает основания и порядок такого изъятия, вносит соответствующие предложения по совершенствованию существующего порядка.

В конце параграфа обосновывается вывод об установлении обязанности органа, осуществляющего изъятие земельного участка и соответственно жилого помещения, принадлежащего несовершеннолетнему, опекаемому, предоставлять взамен изымаемого жилья именно равнозначное жилое помещение в собственность, при участии органов опеки и попечительства, а не выкупную цену в денежном эквиваленте. Соответственно предлагается новая редакция ч. 8 ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В третьем параграфе *«Выселение нанимателей из специализированных жилых помещений»* анализируются основания прекращения права пользования жилым помещением и правовые последствия расторжения договора специализированного найма.

С целью совершенствования правового регулирования прекращения отношений по найму специализированного жилого обоснован вывод о необходимости объединения статей 101 и 102 ЖК РФ в одной норме под названием *«Расторжение и прекращение договора специализированного найма»*.

Анализ жилищно-правовых норм позволяет сделать вывод о том, что жилищным законодательством не предусмотрено выселение из общежития и служебного жилого помещения родителя, лишенного родительских прав, чье совместное проживание с ребенком признано судом невозможным. Однако, положения ЖК РФ в этой части выселения без предоставления другого жилого помещения распространяются только на граждан, занимающих жилое помещение по договору социального найма. Утверждается, что данная норма должна распространять свое действие по аналогии и на порядок выселения без предоставления другого жилого помещения родителя, лишенного родительских

прав в том случае, если он вместе с ребенком проживает, в общежитии или служебной квартире.

В **заключении** подведены итоги исследования, сформулированы основные выводы и предложения.

Основные положения диссертации отражены в следующих научных публикациях автора:

В ведущих рецензируемых научных изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Министерстве образования и науки Российской Федерации:

1. Дулатова Н.В. О динамике жилищных правоотношений и правопрекращающих юридических фактах в жилищном праве / Н.В. Дулатова // Российское правосудие. – 2014. – № 5 (97). – С. 47-56 (0,8 п.л.).

2. Дулатова Н.В. Выселение собственников жилого помещения (практика применения статьи 293 Гражданского кодекса РФ) / Н.В. Дулатова // Вопросы управления. – 2013. – № 2. – С. 171–176 (0,9 п.л.).

3. Дулатова Н.В. К вопросу об особенностях ответственности в жилищном праве / Н.В. Дулатова // Проблемы права. – 2012. – № 7. – С. 67–74 (0,9 п.л.).

4. Дулатова Н.В. Правовые последствия расторжения договора социального найма жилого помещения за виновные действия нанимателя / Н.В. Дулатова // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия «Право». – 2009. – № 6. – С. 42–45 (0,6 п.л.).

В иных научных изданиях:

5. Дулатова Н.В. Способы защиты в жилищном праве при прекращении жилищных правоотношений и выселении из жилого помещения / Н.В. Дулатова // Южно-Уральский историко-правовой вестник. – 2013. – № 8. – С. 32-56 (0,9 п.л.).

6. Дулатова Н.В. О соотношении понятий «прекращение жилищного правоотношения», «расторжение договора жилищного найма» и «выселение из жилого помещения» / Н.В. Дулатова // Южно-Уральский историко-правовой вестник. – 2013. – № 8. – С. 190-206 (1 п.л.).

7. Дулатова Н.В. Юридические особенности мер защиты в жилищном праве / Н.В. Дулатова // Правовая защита частных и публичных интересов : сб. статей Международной научно-практической конференции студентов и молодых ученых, посвященной памяти выдающегося русского адвоката Ф.Н. Плевако (20–21 апреля 2012 г.) / Отв.ред. М.Г. Янин – Челябинск: Полиграф-Мастер, 2012. – С. 155–157 (0,3 п.л.).

8. Дулатова Н.В. Конституционное право на жилище как юридическая база системы жилищных правоотношений / Н.В. Дулатова // Актуальные вопросы развития России в исследованиях студентов: управленческий, правовой и социально-экономический аспекты: Материалы X Всероссийской студенческой научно-практической конференции (Челябинский филиал ФГБОУ ВПО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации»; НОУ ВПО «Челябинский институт экономики и права им. М.В. Ладощина»; ФГБОУ ВПО «Челябинская академия культуры и искусств») (17-18 мая 2012 г.) / Отв.ред. С.Б. Синецкий. – Челябинск : ЧИЭП им. М.В. Ладощина; Челябинский филиал РАНХиГС, 2012. – С. 45-47 (0,4 п.л.).

9. Дулатова Н.В. Соотношение институтов защиты и ответственности в жилищном законодательстве, в том числе при выселении из жилья / Н.В. Дулатова // Ученые записки: сб. статей профессорско-преподавательского состава Уральского филиала ГОУ ВПО «Российская академия правосудия». – Челябинск, 2011. – С. 41–52 (1 п.л.).

10. Дулатова Н.В. Соотношение мер юридической защиты и мер ответственности в жилищном праве, в том числе при выселении из жилого помещения / Н.В. Дулатова // Судебная власть и формы ее реализации в России : материалы Всероссийской научно-практической конференции (ГОУ ВПО «Российская академия правосудия», Центральный филиал) / Отв. за вып. В.И. Филатов. – Воронеж, 2011. – С. 311–319 (0,6 п.л.).

11. Дулатова Н.В. Основные принципы и гарантии обеспечения прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для

государственных и муниципальных нужд / Н.В. Дулатова // Актуальные проблемы правосудия в современном мире : материалы научно-практической конференции (Уральский филиал ГОУ ВПО РАП). – Челябинск, 2011. – С. 79-82 (0,3 п.л.).