**Выселение из общежитий, принадлежащих на праве частной собственности**

**Аспекты применения к выселяемым норм ЖК РСФСР и ГК РФ.**

Школьник Олег Анатольевич, адвокат коллегии адвокатов "Фемида", г.Иркутск.

90-е годы прошлого столетия являются переломными для жилищного законодательства Российской Федерации, впрочем, как и для гражданского вообще. Развал ведомственных структур, содержащих у себя на балансе многочисленные общежития, в которых проживали работники этих структур, заставил вновь образованных частных собственников жилья спасаться кто как может, в результате чего многочисленные ЗАО, ООО и другие «О...» стали вселять в них граждан, не имеющих к их деятельности никакого отношения, но исправно оплачивающих плату за проживание, устанавливаемую собственником для поддержание общежития «на плаву»..

В настоящее время, как правило, указанные общежития в обязательном порядке передаются на баланс муниципальных образований. При передаче общежитий новому собственнику и поднимается вопрос законности проживания вселенных «неработников». Инициатором в этом случае часто выступает частный собственник, который таким образом пытается в последний момент вселить на их места своих сотрудников, с целью закрепления ими в дальнейшем такого жилья как муниципального.

Именно такая ситуация возникла при рассмотрении иска ОАО «ВиД» в одном из судов г.Иркутска.

Гр-н Т., работавший в свое время сотрудником милиции, в 1998г. с согласия администрации ОАО «ВиД» вселился в общежитие ОАО, перешедшее последнему после приватизации предприятия. Т. подписал договор найма и стал проживать в общежитии со своей семьей. Правда, в договоре как одно из оснований выселения было указано расторжение трудового договора с ОАО, но Т. и не состоял с ним в трудовых отношениях, в то же время оплачивая коммунальные по коммерческим расценкам, отличающихся от платежей, собираемых с сотрудников ОАО, проживающих там же.

В 2002г. ОАО «ВиД» потребовало выселения Т., обосновав требование отсутствием между ОАО и ответчиком трудовых отношений, необходимых для проживания в общежитиях.

Свердловский районный суд г.Иркутска под председательством судьи Куклина С.А. удовлетворил иск ОАО.

Суд, ссылаясь в своем Решении на требование ст. 47 ЖК РСФСР, признал отсутствие у Т. ордера на спорное помещение как одно из оснований для выселения. Говоря о наличии у ответчика договора найма, суд указал на обязательность для заключения договора найма наличие у нанимателя ордера на помещение.

Вторым основанием для выселения суд указал на отсутствие трудовых отношений между нанимателем и наймодателем, в связи с чем в Решении сослался на ст.ст.109-110 Жилищного кодекса РСФСР и на «Примерное положение об общежитиях», как регулирующие правила заселения и выселения граждан из общежитий.

Защищая интересы гр.Т., я не согласился с решением суда о выселении доверителя и в кассационном и надзорном порядке обжаловал их. К сожалению, данные инстанции проигнорировали доводы жалоб и свою аргументацию свели к тем, которыми руководствовался суд первой инстанции. Полагаю, что над указанными инстанциями, расположенными в Иркутской области, довлеют уже принятые судами г.Иркутска многочисленные решения по аналогичным искам и принятие иного, отличного от ранее принятого решения, подвергнет сомнению уже вступившие в законную силу другие решения, с чем эти инстанции не могут согласиться.

Принимая во внимание актуальность затронутой проблемы, предлагаю ознакомиться с точкой зрения автора по данной тематике, которая базируется на понятии частной собственности в свете Конституции Российской Федерации и нормах гражданского кодекса

Итак, статьей 8 Конституции Российской Федерации и ст.ст. 212 - 215 ГК РФ в Российской Федерации признаются три основные формы собственности: частная, государственная и муниципальная. Частная собственность, субъектами которой выступают граждане и юридические лица, призвана обслуживать исключительно их интересы. Право частной собственности охраняется законом и такой собственник вправе владеть, пользоваться и распоряжаться ею как единолично, так и совместно с другими лицами (ст.35 Конституции РФ).

Согласно ст.7 ФЗ № 4218 от 24.12.1992г. «Об основах федеральной жилищной политики» (виды жилищного фонда), фонд, находящийся в собственности юридических лиц (созданных в качестве частных собственников), относится к частному жилищному фонду. Статья 6 ФЗ «Об основах...», подтверждая конституционные нормы, также предусматривает право собственника недвижимости в жилищной сфере владеть, пользоваться и распоряжаться ею, в том числе сдавать в наем.

Таким образом, частным жилищным фондом владеют, пользуются и распоряжаются жилыми помещениями сами собственники на основании ч.2 ст.35 Конституции РФ и соответствующих статей ГК РФ (ст. 209, 212 - 215, 288, 289 и др.).

В то же время вообще найм жилого помещения регулируется как Главой 35 Гражданского кодекса, так и Жилищным кодексом РСФСР. При этом найм жилого помещения гражданским кодексом подразделяется на социальный и коммерческий.

Договор социального найма имеет целевую направленность: им предоставляется на основе справедливого распределения под общественным контролем жилье государственного и муниципального жилищного фонда для социально незащищенных слоев населения, к которым относятся малоимущие и иные указанные в законе граждане и которым следует предоставлять жилье бесплатно или за невысокую плату и коммунальные услуги. К таким гражданам могут относиться и лица, состоящие в трудовых отношениях с работодателем. Включение частного жилищного фонда в состав фонда социального использования статьей 672 ГК РФ, регламентирующей договор социального найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования, и Законом о жилищной политике не предусмотрено.

Сам договор социального найма является бессрочным. При этом для заключения договора социального найма необходимо наличие такого административного акта, как ордера (ст.13 Закона «Об основах федеральной жилищной политики»).

Именно нормы социального найма регламентируются действующим Жилищным кодексом РСФСР. Более того, его ст.5, определяющая круг субъектов собственности, прямо не включает в него собственность юридических лиц, созданных в качестве частных собственников.

Что касается договора коммерческого найма, то это результат свободного волеизъявление сторон без участия в их отношениях административного акта, заключенный на определенный срок.

Обращаясь к «Примерному положению об общежитиях», как к положению, регулирующему правила заселения и выселения граждан из общежития, необходимо отметить, что согласно его же п.1, «Положение...» устанавливает порядок предоставления жилой площади в общежитиях государственных и муниципальных предприятий, учреждений, организаций, учебных заведений и общественных объединений. Открытое же акционерное общество, которым в рассматриваемом случае является ОАО «ВиД» (повторимся), согласно гражданского законодательства является коммерческой организацией, т.е. частным собственником и его собственность в виде общежития не подпадает под действие указанного Положения, вследствие чего, на основании ч.1 ст.213, ч.2 ст.209, ч.1 ст.671 ГК РФ, ОАО вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, в том числе по договору найма предоставлять другой стороне жилое помещение за плату в пользование для проживания в нем и определять механизм вселения.

Таким образом, нахождение спорного жилья, в том числе общежития, на балансе организации, основанной на форме частной собственности, делает неприменимым при рассмотрении исков о выселении нормы Жилищного кодекса РСФСР, а также нормы «Примерного положения об общежитиях».

Рассмотрение данного спора возможно только в рамках обязательств сторон по коммерческому договору найма.