

## **ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА РСФСР**

№ 8

г.Москва

15 декабря 1987 г.

### **О некоторых вопросах применения судами норм Жилищного кодекса РСФСР об ответственности граждан за использование жилых помещений для извлечения нетрудовых доходов**

Обсудив результаты проведенного совместно с Прокуратурой РСФСР изучения судебной практики по делам о взыскании в доход государства, незаконно полученных сумм за сдачу гражданами в поднаем или внаем жилого помещения, а также изъятии жилой площади, используемой для извлечения нетрудовых доходов, Пленум Верховного Суда РСФСР отмечает, что у судов Российской Федерации при рассмотрении указанных дел возникли вопросы, в разрешении которых нет единства.

Учитывая это, Пленум Верховного Суда РСФСР

**п о с т а н о в л я е т**

дать судам следующие разъяснения.

1. При рассмотрении каждого дела об изъятии жилой площади, используемой для извлечения нетрудовых доходов, суд обязан тщательно выяснить все обстоятельства, имеющие значения для разрешения спора, в частности: был ли в действительности при сдаче жилой площади извлечен нетрудовой доход и в каком размере; была ли сдача жилой площади с извлечением нетрудового дохода систематической; является ли сдаваемая жилая площадь изолированной; не имеется ли каких-либо исключительных обстоятельств, при которых сдавалась жилая площадь (незначительный размер нетрудового дохода, стечение тяжелых обстоятельств у лица, сдавшего жилую площадь и т.п.).
2. Под извлечением нетрудового дохода от сдачи в поднаем жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда либо от сдачи внаем жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива или в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, следует

понимать получение с поднанимателя (нанимателя) платы с превышением установленных законом пределов, в частности:

а) по договору поднайма жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда - размера квартирной платы, уплачиваемой за это помещение самим нанимателем, и соответствующей части расходов по оплате коммунальных услуг (ст.78 ЖК);

б) по договору найма жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива эксплуатационных расходов, приходящихся на сдаваемое внаем помещение (ст.122 ЖК), и соответствующей части расходов по оплате коммунальных услуг;

в) по договору найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, установленных предельных ставок квартирной платы (ст.131 ЖК) изымаемой по утвержденным в установленном порядке тарифам платы за коммунальные услуги в таких домах.

3. При рассмотрении дел о взыскании в доход государства незаконно полученных сумм по договору поднайма (найма) жилого помещения следует иметь в виду, что взимание платы по соглашению сторон за предоставление поднанимателю (нанимателю) в пользование мебели, других предметов домашнего обихода (ст.275 ГК), за уборку помещения, стирку белья и т.п. (ст.350 ГК), а также за ремонт нанятого помещения, не может быть признано нетрудовым доходом, поскольку связано с оказанием нанимателем (членом жилищно-строительного кооператива или собственником жилого дома) услуг или амортизацией принадлежащих ему вещей либо с необходимостью произвести расходы по ремонту указанного помещения.

4. Под систематической сдачей жилой площади в поднаем с целью извлечения нетрудовых доходов следует понимать сдачу жилой площади в поднаем на длительный (как правило, более трех месяцев) срок с получением платы свыше установленных размеров; при этом не имеет значения, сдавалась ли жилая площадь на указанный период времени по одному или нескольким договорам поднайма, одному либо нескольким лицам, а также, как была произведена оплата: одновременно (например, сразу за весь срок проживания) либо в несколько приемов.

5. При рассмотрении дел об изъятии жилой площади, систематически сдаваемой с целью извлечения нетрудовых доходов, следует иметь в виду, что в силу ст.79 ЖК РСФСР она может быть изъята только в том случае, если является изолированной.

6. При доказанности систематической сдачи изолированной жилой площади в поднаем (внаем) с целью извлечения нетрудовых доходов суд с учетом исключительных обстоятельств (незначительного размера нетрудового дохода, стечения тяжелых обстоятельств у лица, сдавшего жилую площадь, либо, если после изъятия жилого помещения в квартире остались бы проживать граждане, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, при которых совместное проживание с ними в одной квартире для других граждан было бы невозможно, и т.п.) вправе ограничиваться взысканием в доход государства незаконно полученной суммы и вынести решение об отказе в иске об изъятии жилой площади. В этом случае суд может предупредить гражданина о возможном изъятии жилой площади, если он в дальнейшем будет использовать ее для извлечения нетрудовых доходов, о чем указывает в резолютивной части

решения.

7. Если при разрешении требования об изъятии жилой площади на основании ст. 79 ЖК суд придет к выводу, что жилое помещение систематически сдавалось в поднаем с целью извлечения нетрудовых доходов без ведома всех лиц, имеющих самостоятельное право на жилую площадь, в связи с чем оно не может быть изъято, необходимо иметь в виду, что указанное обстоятельство не влияет на возможность взыскания в доход государства незаконно полученных при этом сумм.

8. При решении вопроса об изъятии квартиры либо изолированной комнаты в квартире, систематически сдаваемой в поднаем с целью извлечения нетрудовых доходов нанимателем, который временно отсутствует, не имеет значения, забронировано за ним это помещение или нет, поскольку закон (ст. ст. 62, 66, 79 ЖК) не содержит запрета для изъятия в таком случае забронированного жилого помещения, а охранный свидетельский документ на жилое помещение не может использоваться нанимателем для злоупотребления своими правами.

9. Поскольку законом не предусмотрена возможность сдачи в поднаем служебного жилого помещения, жилой площади в общежитии, подсобных помещений в домах жилищно-строительных кооперативов, государственного и общественного жилищного фонда, а также возможность их изъятия в связи с нарушением указанного правила, в случаях заключения такой сделки она признается недействительной с наступлением последствий, предусмотренных ст. 49 ГК.

10. Нетрудовые доходы в виде сумм, незаконно полученных при сдаче внаем жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива, подлежат взысканию в доход государства (ст. ст. 49, 60 ГК).

Систематическая сдача внаем членом жилищно-строительного кооператива занимаемого им жилого помещения с целью извлечения нетрудовых доходов может служить основанием для его исключения из кооператива в соответствии с п. 3 ст. 123 ЖК.

11. Предусмотренная ст. ст. 78, 79 ЖК ответственность за сдачу в поднаем жилого помещения с целью извлечения нетрудовых доходов может наступить независимо от письменной или устной формы заключения договора.

12. Если при предъявлении иска об изъятии жилой площади, систематически используемой для извлечения нетрудовых доходов, требование о взыскании незаконно полученной суммы предъявлено не будет, то суд, при наличии к тому оснований, вправе в соответствии со ст. 195 ГПК, представляющей суду возможность выйти за пределы исковых требований, вынести решение о взыскании этой суммы в доход государства по своей инициативе.

13. С требованием об изъятии жилого помещения, используемого для извлечения нетрудовых доходов, в суд могут обратиться исполнительный комитет местного Совета народных депутатов, государственное предприятие (объединение), учреждение, организация либо общественная организация, в ведении которых находится соответствующий жилищный фонд, а с требованием о взыскании в доход государства незаконно полученных сумм по договору поднайма (найма) жилого помещения - финансовый отдел исполнительного комитета местного Совета народных депутатов. С этими требованиями в суд может обратиться также прокурор.

Ответчиками по делам об изъятии жилого помещения в доме государственного

или общественного жилищного фонда являются наниматель и совершеннолетние члены его семьи (в том числе и бывшие члены семьи, продолжающие проживать в жилом помещении), включая лиц, временно отсутствующих, за которыми сохраняется жилое помещение (ст.ст.60 и 62 ЖК), а по делам о взыскании в доход государства незаконно полученных сумм - лица, получившие эти суммы.

14.Учитывая важность борьбы с извлечением нетрудовых доходов, судам необходимо выявлять причины и условия, способствующие нарушениям законодательства при заключении и исполнении договоров поднайма (найма) жилых помещений, использованию гражданами жилой площади в целях получения нетрудовых доходов, и реагировать на них путем вынесения частных определений.

15.Верховным Судам АССР, краевым, областным, Московскому и Ленинградскому городским судам, судам автономных областей и автономных округов усилить надзор за законностью судебных решений, выносимых по делам данной категории, своевременно исправлять ошибки народных судов.

16.В связи с принятием настоящего постановления признать утратившими силу пункты 4 и 5 постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 22 марта 1966 года N32 "О некоторых вопросах, возникших в практике судов при применении норм ГК, регулирующих отношения личной собственности на жилой дом".

Председатель Верховного  
Суда РСФСР

Секретарь Пленума,  
судья Верховного Суда  
РСФСР

<http://ппвс.рф>