

ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЦЕЛЯХ ИЗВЛЕЧЕНИЯ НЕТРУДОВЫХ ДОХОДОВ

Важной функцией социалистического государства является борьба с нетрудовыми доходами. Вследствие ослабления контроля и ряда других причин обозначились группы людей с отчетливо выраженными собственническими устремлениями, с пренебрежительным отношением к общественным интересам [1, с. 46—47].

На необходимость более активного применения правовых средств борьбы с нетрудовыми доходами, в том числе получаемых путем использования в этих целях жилых помещений, указывается в постановлении ЦК КПСС «О мерах по усилению борьбы с нетрудовыми доходами», Указе Президиума Верховного Совета СССР «Об усилении борьбы с извлечением нетрудовых доходов», постановлении Совета Министров СССР «О мерах по усилению борьбы с нетрудовыми доходами» [2, 1986, № 21].

Одной из мер, направленных на усиление борьбы с нетрудовыми доходами, являются установление контроля за использованием излишней жилой площади, упорядочение обменных операций, связанных с жильем, укрепление паспортного режима в городах и населенных пунктах. Министерством и ведомствам СССР, Советам Министров союзных республик, исполкомам местных Советов народных депутатов предложено усилить контроль за использованием гражданами жилых помещений, исходя из того, что они не могут использоваться для личной наживы и в других корыстных целях, в ущерб интересам общества. Необходимо организовать учет лиц, сдающих жилые помещения, дачи, садовые домики в поднаем (наем), обеспечить строгое соблюдение ими требований законодательства, регулирующего вопросы поднайма (найма) жилья.

Актуальным поэтому представляется анализ правовых норм, определяющих последствия использования жилых помещений в целях извлечения нетрудовых доходов, и практики их применения.

Несмотря на некоторые расхождения по поводу определения понятия «нетрудовой доход» [4, с. 130; 6, с. 213; 9, с. 53; 11], ученые и практические работники отмечают, что для каждого из них характерны два основных признака: незаконность дохода (юридический аспект) и несоответствие затрат труда и величины полученного дохода (экономический аспект). Мы разделяем точку зрения, согласно которой «нетрудовой доход» — понятие в большей степени юридическое, чем экономическое [6, с. 213]. Думается,

что в основу юридического понятия «нетрудовой доход» (в том числе и употребляемого в жилищном законодательстве) следует положить именно юридический признак — незаконность, неправомерность получаемого дохода. С учетом изложенного под нетрудовым доходом следует понимать полученный неправомерным способом доход, как правило, не соответствующий количеству и качеству затраченного для его получения труда.

Как показывает анализ практики, использование жилых помещений в целях получения нетрудовых доходов наиболее часто происходит посредством сдачи их в поднаем (наем) со взиманием платы в размерах, значительно превышающих установленные законом пределы. Например, в 1986 г. финансовыми органами г. Одессы выявлено 2360 граждан, сдающих помещения с получением доходов в сумме 626,6 тыс. р., в том числе с 1 июля, т. е. со времени введения в действие Указа Президиума Верховного Совета СССР «Об усилении борьбы с извлечением нетрудовых доходов», выявлено 356 граждан с суммой доходов более 3 тыс. р. (по данным на 15 июля 1986 г. [13, 1986, 15 июля]). Кроме того, только за первое полугодие 1986 г. было выявлено почти 5 тыс. граждан, извлекающих нетрудовые доходы посредством сдачи жилых помещений в поднаем [13, 1986, 19 авг.].

Следует отметить, что в условиях весьма ощутимой в настоящее время нехватки жилья сдача жилых помещений в поднаем (внаем) целесообразна и необходима. Вместе с тем происходить это должно в рамках, установленных законом. В соответствии со ст. 91 Жилищного кодекса УССР наниматель жилого помещения вправе с согласия проживающих совместно с ним членов семьи и наймодателя сдавать в поднаем жилое помещение в случаях и в порядке, устанавливаемых настоящим Кодексом. Договор поднайма заключается в письменной форме с последующей регистрацией в жилищно-эксплуатационной организации. Несоблюдение указанного требования влечет недействительность договора (ст. 94 ЖК УССР). Изложенные требования к оформлению договора введены с целью обеспечения эффективного контроля за сдачей жилья в поднаем, размером платы за проживание и т. д. Поскольку в жилищном законодательстве ряда союзных республик аналогичные правила еще не предусмотрены, Совет Министров СССР в постановлении от 15 мая 1986 г. «О мерах по усилению борьбы с нетрудовыми доходами» обязал Советы Министров союзных республик установить порядок регистрации договоров поднайма (найма) жилья, условия и предельные ставки оплаты предоставляемых в пользование поднаемателей (нанимателей) жилых помещений, имущества и оказываемых услуг.

Однако в настоящее время даже в тех союзных республиках, законодательством которых предусмотрена обязательная регистрация договоров поднайма, данное правило соблюдается далеко не всегда. Такое положение создает предпосылки для ненадлежащего использования жилья недобросовестными нанимателями.

Так, проверкой, проведенной прокуратурой Суворовского района г. Одессы, было установлено, что гр. К., проживавшая в однокомнатной квартире, сдала занимаемое помещение в поднаем (якобы в связи с временным выездом) гр. А. На самом деле К. из Одессы никуда не выезжала, а проживала у своих родственников. Кроме того, в квартире, сданной в поднаем, уже были прописаны гр. Ф., проживавший в действительности в г. Ильичевске, и гр. В., имеющая двух несовершеннолетних детей, проживавшая в Одессе по другому адресу. Все это стало возможным вследствие несоблюдения правил заключения договора поднайма, отсутствия должного контроля со стороны жилищно-эксплуатационных органов. Прокурором района было внесено представление на имя председателя исполкома Совета народных депутатов Суворовского района об устранении нарушений ст. 91 ЖК УССР, а также направлена информация начальнику Суворовского РОВД для решения вопроса в порядке ст. 97 УПК УССР о возбуждении уголовного дела по ст. 152 УК УССР, предусматривающей ответственность за незаконную переуступку жилого помещения и взимание квартирной платы свыше установленного размера.

В целях обеспечения контроля за соблюдением правил сдачи жилых помещений в поднаем (внаем) и установленных ставок платы за пользование сдаваемым жилым помещением перспективным представляется возложение посредничества при заключении договоров поднайма (найма) на определенные государственные организации. Некоторый положительный опыт уже имеется. Так, в Одессе согласно решению исполкома Одесского городского Совета народных депутатов № 777 от 18 декабря 1980 г. размещение граждан, прибывающих в город на отдых, лечение без путевок, в командировку и т. п. на срок до 1,5 мес., должно производиться через городскую квартирно-посредническую контору по ее направлениям. Большие перспективы открываются перед новой фирмой «Отдых» в Гагре. Ее сотрудники встречают приезжих на вокзале, доставляют и размещают в арендованных у местного населения квартирах, организуют питание и культурный досуг, обеспечивают доставку на дом билетов на обратный путь. Немаловажно при этом, что деньги квартиросдатчикам поступают через сберкассы по безналичному расчету [11, 1986, 18 июля].

Однако опыт показывает, что возложения указанных функций на специальную организацию недостаточно. Так, в Одессе, несмотря на установленный порядок сдачи жилья, «подпольные доброхоты», сдающие жилье отдыхающим, пытаются перехватить клиентов уже на вокзалах, сдать помещение в обход квартирно-посреднического бюро. Только за июль 1986 г. были привлечены к административной ответственности за сокрытие получаемых доходов от учета, обложения государственными налогами и содержание граждан на квартирах с нарушением паспортного режима 64 чел. [13, 1986, 11 авг.].

В этой связи очевидна необходимость не только возложения посреднических функций на определенные организации, но и обеспечения действенного постоянного контроля за соблюдением порядка сдачи жилья, разъяснительной работы среди населения, применения к виновным в соответствующих нарушениях мер предупреждения и ответственности, предусмотренных законом на случай получения нетрудовых доходов посредством сдачи жилья в поднаем (внаем).

Размер платы за пользование жилым помещением и за коммунальные услуги по договору поднайма устанавливается соглашением сторон, однако он не может превышать размера квартирной платы, уплачиваемой нанимателем за предоставляемое помещение (его часть), и соответствующей части его расходов по оплате коммунальных услуг (ст. 95 ЖК УССР). Размер платы за жилое помещение, сдаваемое внаем в доме ЖСК, не может превышать размера взимаемых с члена кооператива эксплуатационных расходов, приходящихся на сдаваемое помещение (его часть), и соответствующей части расходов по оплате коммунальных услуг (ст. 144 ЖК УССР). Квартирная плата за пользование жилым помещением в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, устанавливается соглашением сторон, но не может превышать предельных ставок, установленных для таких домов Советом Министров УССР. При этом плата за коммунальные услуги взимается помимо квартирной платы по утвержденным в установленном порядке тарифам (ст. 162 ЖК УССР). В курортных местностях могут быть установлены более высокие ставки платы за проживание. Например, в Одессе допускается взимание платы за проживание с граждан, прибывших на отдых, лечение и т. п. на срок до полутора месяцев, до двух рублей с человека в сутки. В Крымской области такая плата в период курортного сезона может составлять до 2 р. 50 к. с человека в сутки.

Следует отметить, что в настоящее время реальная плата по договору поднайма (найма) нередко весьма существенно превышает даже такие — достаточно высокие — ставки. Так, жительница Одессы А. содержала 12 квартирантов, каждый из которых платил ей по 5 р. в сутки. Кроме того, в нарушение установленного порядка сдачи жилья, А., имея 12 коек в своей квартире, укладывала спать приезжих по два человека на койку. Полученный ею доход составил 1210 р. У жителя Одессы П. на момент проверки, проводимой финансовыми органами, проживали две семьи по три человека и два студента. Его доход составил 1500 р. Плата за комнату в Ялте во время летнего сезона 1986 г. составляла 7—8 р. в сутки [7].

Примеров такого рода множество. Поскольку использование жилья в целях извлечения нетрудовых доходов приобрело довольно широкие масштабы, необходимо более стабильное и последовательное применение установленных законодательством санкций.

Ряд санкций за использование жилых помещений в целях извлечения нетрудовых доходов предусмотрен жилищным законодательством. В домах государственного и общественного жилищного фонда изолированная жилая площадь (или жилая площадь, которую можно изолировать), систематически используемая для получения нетрудовых доходов путем сдачи ее в поднаем, может быть изъята в судебном порядке, а незаконно полученные суммы — взысканы в доход государства (ст. 96 ЖК УССР). За систематическую сдачу внаем жилого помещения в доме ЖСК с целью получения нетрудовых доходов член кооператива может быть исключен из ЖСК и выселен вместе с проживающими с ним в жилом помещении лицами без предоставления другого жилого помещения (ст. 147—148 ЖК УССР). В случаях сдачи с целью получения нетрудовых доходов жилого дома (части дома), находящегося в личной собственности гражданина, имущество, систематически используемое собственником для извлечения нетрудовых доходов, подлежит безвозмездному изъятию в судебном порядке по иску исполкома местного Совета народных депутатов с последующим зачислением в фонд местного Совета народных депутатов (ст. 106 ГК УССР).

Кроме того, систематическое, с целью нетрудового обогащения, взимание квартирной платы свыше установленного законом размера является основанием для привлечения к уголовной ответственности по ст. 152 УК УССР.

Одно из условий применения вышеуказанных санкций — систематичность использования жилья для получения нетрудовых доходов. В практике сложилась вполне обоснованная, на наш взгляд, позиция, согласно которой систематичность имеет место как при многократной сдаче жилой площади в поднаем, так и при длительном использовании жилого помещения в этих целях по одному договору [9]. Как показывает анализ практики, наиболее часто жилая площадь используется для извлечения нетрудовых доходов именно посредством сдачи ее в поднаем (внаем) по одному договору на длительный срок. Например, житель г. Черкассы С. сдал свою квартиру Р. на полтора года, получив с нее 900 р. За это С. был осужден народным судом Сосновского района г. Черкассы по ст. 152 УК УССР к 1 году исправительных работ по месту работы с удержанием в доход государства 20% ежемесячного заработка и конфискацией в доход государства нетрудового обогащения. Кроме того, по иску Сосновского райисполкома у С. была изъята жилая площадь, использовавшаяся им с целью извлечения нетрудовых доходов [15].

Следует отметить, что отрицательные последствия систематической и длительной сдачи жилья с целью нетрудового обогащения усугубляются тем, что, как правило, такие лица используют нетрудовые доходы для того, чтобы вести паразитический, антиобщественный образ жизни, а квартира в ряде случаев превращается в сборище пьяниц, скрывающихся преступников и других

антисоциальных элементов [3, с. 26—27]. Поэтому важно не только выявление правонарушений и применение соответствующих мер ответственности, но и предупреждение сдачи жилья в поднаем (внаем) с нарушением установленных порядка и правил. При этом большая роль отводится советским, правоохранительным и жилищно-эксплуатационным органам, широкой общественности.

В соответствии с законодательством УССР (ст. 96 ЖК УССР) за использование жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда для получения нетрудовых доходов изъятию подлежит изолированная жилая площадь (или жилая площадь, которую можно изолировать). Такое решение вопроса представляется не совсем удачным, поскольку реализация этой санкции во многих случаях означает превращение отдельной квартиры в общую (коммунальную), что противоречит тенденции на ликвидацию общих квартир. Более приемлемым представляется решение данного вопроса в законодательстве некоторых других союзных республик. Так, в ст. 88 ЖК ТССР предусмотрено изъятие всей квартиры, используемой в целях извлечения нетрудовых доходов, если она содержит излишнюю жилую площадь для нанимателя, с предоставлением иного жилого помещения по установленной норме. В ЖК ЛатвССР (ст. 94) и ЖК УзбССР (ст. 89) за систематическую сдачу в поднаем излишней жилой площади в квартире, построенной по типовому проекту для одной семьи, в целях извлечения нетрудового дохода, предусмотрено изъятие этой квартиры с предоставлением взамен нанимателю и членам его семьи жилого помещения в пределах жилищной нормы. Изложенные правила представляются рациональными, ибо, во-первых, исключают превращение отдельных квартир в коммунальные, а, во-вторых, их применение означает принудительное изъятие излишков жилой площади в качестве санкции за правонарушение, что является исключением из общего правила, допускающего самостоятельное распоряжение гражданами имеющимися у них излишками жилой площади.

Другим, довольно распространенным способом использования жилых помещений в корыстных целях является незаконная возмездная переуступка жилого помещения, которая чаще всего происходит путем корыстного обмена, в результате которого одна сторона получает от другой вознаграждение за обмениваемое жилое помещение (за то, что оно большего размера, более благоустроенное, лучшего расположения и т. п.). Корыстный обмен запрещен законом (ст. 86 ЖК УССР). В случае его совершения он признается недействительным в судебном порядке, после чего стороны подлежат переселению в ранее занимаемые ими помещения (ст. 87—88 ЖК УССР). В данном случае применяются не меры ответственности, а меры защиты, не возлагающие дополнительных обременений на стороны. Такое решение законодателя, по нашему мнению, нуждается в уточнениях. Корыстный обмен (возмездная переуступка жилого помещения в доме государствен-

ного или общественного жилищного фонда) — по сути антисоциальная сделка, в отношении которой применение двусторонней реституции законом (ст. 49 ГК УССР) исключено. Поэтому целесообразно внести соответствующие уточнения и в жилищные кодексы.

Отметим, что совершение корыстного обмена не только влечет применение жилищно-правовых санкций, но и в соответствии со ст. 152 УК УССР является уголовно наказуемым деянием. Хотя и не часто (что в значительной степени объясняется трудностями доказывания факта получения «доплаты»), но в практике встречаются случаи привлечения лиц, совершающих корыстный обмен, к уголовной ответственности. Так, жительница Одессы Б., проживавшая в двухкомнатной квартире, обменяла занимаемое ею жилое помещение на одну комнату в общей квартире, получив за это от другой стороны 5 тыс. р. Поскольку в данном случае имела место незаконная переуступка за вознаграждение жилого помещения, прокурором г. Одессы было возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного ст. 152 УК УССР.

Иногда незаконная переуступка жилого помещения прикрывается фиктивным браком, заключенным не с намерением создать семью, а единственно с целью: получить имущественную выгоду. Характерными признаками подобных браков являются непродолжительность состояния в браке, значительная разница в возрасте супругов, выезд того из супругов, который ранее занимал переуступаемое жилое помещение, на другое постоянное место жительства и т. п. [5, с. 21—22]. Фиктивный брак признается недействительным по ст. 45 КоБС УССР. Такое признание влечет за собой прекращение всех ранее возникших прав и обязанностей, предусмотренных законом для лиц, состоящих в браке (ст. 49 КоБС УССР). В отношении имущества, в том числе жилых помещений, приобретенного в таком браке, применяются соответствующие правила гражданского законодательства. Поскольку незаконная возмездная переуступка жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда является сделкой, совершенной с целью, противной интересам государства и общества, то при наличии умысла у обеих сторон все полученное по сделке взыскивается в доход государства (ст. 49 ГК УССР). Кроме того, лицо, переуступившее жилое помещение за вознаграждение, привлекается к уголовной ответственности по ст. 152 УК УССР. Вселившийся в жилое помещение подлежит выселению вместе с проживающими с ним лицами. Так, Д., собираясь выезжать из г. Кировограда, с целью переуступки своей квартиры вступила в фиктивный брак с Т., получив от него за однокомнатную квартиру 3 тыс. р. Решением нарсуда Кировского района г. Кировограда брак был признан недействительным, Т. выселен из квартиры вместе с проживающими с ним лицами, а деньги, полученные за переуступку квартиры, взысканы в доход

государства. Кировоградский областной суд оставил решение нар-суда в силе [14, 1982, № 2, с. 6].

Необходимо подчеркнуть, что использование жилья в целях извлечения нетрудовых доходов является питательной средой для «маклерства» — запрещенного законом посредничества частных лиц при совершении такого рода действий [10, с. 98; 7]. Искоренению этого «побочного» явления способствовало бы более активное применение предусмотренных законом санкций, в том числе мер уголовной ответственности, предусмотренных ст. 151 УК УССР («Коммерческое посредничество»). Судам надлежит иметь в виду, что уголовная ответственность за коммерческое посредничество может наступать лишь при наличии признаков, предусмотренных ст. 151 УК УССР (например, когда оно совершается в виде промысла, в крупном размере, в целях обогащения и т. п.).

Работа, направленная на пресечение незаконного обогащения отдельных групп граждан, требует активных, наступательных действий против лиц, получающих нетрудовые доходы, в том числе использующих в указанных целях жилые помещения.

Список литературы: 1. *Материалы XXVII съезда КПСС*. М., 1986. 2. *СП СССР*. 3. *Готлиб Р., Романова Л., Слуцкий В.* Некоторые вопросы борьбы с паразитическим образом жизни // *Сов. юстиция*. 1985. № 19. 4. *Грибанов В. П.* Пределы осуществления и защиты гражданских прав. М., 1972. 5. *Коломоєць В.* Назрілі питання прокурорського нагляду за додержанням житлового законодавства // *Рад. право*. 1985. № 6. 6. *Маслов В. Ф.* Основные проблемы права личной собственности в период строительства коммунизма в СССР. Х., 1968. 7. *Новоплянский Д.* На чем они греют руки // *Правда*. 1986. 10 июня. 8. «О некоторых вопросах, возникших в практике применения судами Жилищного кодекса Украинской ССР» // *Постановление Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 г.* // *Рад. право*. 1985. № 7. 9. *Самойлова М. В.* Понятие, осуществление и защита права личной собственности граждан. Калинин, 1978. 10. *Южаков Л.* Дело о квартирных аферах // *Советы народных депутатов*. 1981. № 10. 11. *Правда*. 12. *Известия*. 13. *Вечерняя Одесса*. 14. *Бюл. Верховного Суда РСФСР*. 15. *Архив нарсуда Сосновского р-на г. Черкассы*. 1983. Дело № 1—343; 2—1191.

Поступила в редколлегию 17.02.88