

Правовой разбор: распределение проживания в муниципальной двухкомнатной квартире после выезда двоих жильцов

1. Постановка вопроса

Из вопроса следует: в двухкомнатной муниципальной квартире зарегистрированы пять родственников. Двое из них — сестра с сыном — приобрели собственное жильё и фактически переехали туда. В квартире остались трое: две женщины (мать и дочь) и один мужчина (внук). Спрашивается, **как должно распределяться проживание оставшихся людей.**

Вопрос можно понимать в нескольких правовых смыслах, и все они заслуживают разбора:

- **Версия А:** как юридически «распределить» комнаты между оставшимися тремя жильцами?
- **Версия Б:** сохраняют ли право пользования муниципальной квартирой выехавшие сестра и сын, и что делать с их регистрацией?
- **Версия В:** должна ли применяться норма площади и как учитывается освободившаяся жилая площадь?

Ниже каждая версия рассмотрена отдельно.

2. Общий правовой режим муниципальной квартиры

Если квартира не приватизирована и не относится к специализированному жилищному фонду, она обычно предоставлена по **договору социального найма**.

По такому договору жилое помещение предоставляется гражданину **во владение и в бессрочное пользование** для проживания (статья 60 Жилищного кодекса РФ).

Договор социального найма заключается с одним гражданином — **нанимателем**. Остальные проживающие, как правило, являются **членами семьи нанимателя**.

Согласно части 1 статьи 69 ЖК РФ, к членам семьи нанимателя относятся:

- супруг(а);
- дети и родители нанимателя;
- другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы, если они вселены в качестве членов семьи и ведут с нанимателем общее хозяйство.

Часть 2 статьи 69 ЖК РФ устанавливает, что **члены семьи нанимателя имеют равные с нанимателем права и обязанности**.

Регистрация («прописка») носит учётный характер и сама по себе не создаёт и не прекращает право пользования жилым помещением. Право пользования возникает из договора социального найма, а регистрация лишь отражает факт проживания. Это подтверждается и статьёй 3 Закона РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации».

3. Версия А: как распределяются комнаты между оставшимися тремя жильцами

3.1. Юридически комнаты ни за кем не «закреплены»

Жилищный кодекс РФ **не устанавливает**, кто из проживающих в муниципальной квартире должен занимать конкретную комнату.

Пока все трое (мать, дочь, внук) сохраняют право пользования квартирой, каждый из них имеет **равное право пользоваться всей квартирой** — и жилыми комнатами, и местами общего пользования: кухней, коридором, санузлом.

Отсюда следует важный вывод:

Внутреннее «распределение» по комнатам — это вопрос личной договорённости между проживающими, а не юридического предписания.

Никто из оставшихся не может в одностороннем порядке запретить другому пользоваться той или иной комнатой, если между ними нет соглашения об ином.

3.2. Можно договориться письменно

Закон не запрещает проживающим **по соглашению** определить, кто какой комнатой пользуется.

Такое соглашение лучше оформить **письменно**, чтобы в будущем избежать споров. Например, можно указать:

- какая комната закрепляется за матерью;
- какая комната закрепляется за дочерью и внуком либо распределить иным образом;
- места общего пользования остаются в общем пользовании.

Такое соглашение не требует обязательного согласия наймодателя (администрации муниципалитета), поскольку оно не меняет условий договора социального найма, а лишь упорядочивает внутренние отношения жильцов.

3.3. Если договориться не получается

При отсутствии согласия спор о порядке пользования может быть передан на рассмотрение суда.

Суд вправе определить порядок пользования жилым помещением, исходя из:

- фактически сложившегося порядка пользования;
- размера комнат;
- состава и возраста проживающих;
- состояния здоровья;
- необходимости соблюдения прав всех проживающих.

Однако важно учитывать: суд не может «выдать» одному из жильцов муниципальной квартиры больше прав, чем он имеет по договору социального найма. Кухня, ванная, туалет, коридор остаются в общем пользовании. Сам институт социального найма не предполагает выделения «доли в праве» на комнату.

На практике суды исходят из того, что у всех членов семьи нанимателя равные права, поэтому определить порядок пользования возможно, если это не нарушает права других лиц.

3.4. Практический вывод по Версии А

- Закон не говорит, кто в какой комнате должен жить.
- Оптимальный путь — письменное соглашение между тремя оставшимися жильцами.
- Если соглашения нет, каждый вправе пользоваться всей квартирой.
- Спор о порядке пользования решается судом только при невозможности договориться.
- Комнаты автоматически «по полу» или «по возрасту» не распределяются.

4. Версия Б: что происходит с правами выехавших сестры и сына

4.1. Временное отсутствие прав не прекращает

Статья 71 ЖК РФ предусматривает:

Временное отсутствие нанимателя, кого-либо из членов его семьи или всех граждан не влечёт изменения их прав и обязанностей по договору социального найма.

То есть если бы сестра и её сын уехали временно — например, в командировку, на учёбу, на лечение — их право пользования квартирой сохранялось бы.

4.2. Постоянный выезд на другое место жительства прекращает право пользования

Иная ситуация, когда человек **добровольно выехал на постоянное место жительства** в другое жильё.

Согласно части 3 статьи 83 ЖК РФ:

В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Эта норма применяется и тогда, когда выезжает не наниматель, а отдельный член семьи. Если суд установит, что человек добровольно и окончательно выехал в другое место жительства, он может быть признан **утратившим право пользования** муниципальной квартирой.

4.3. Что важно доказать

Для признания сестры и её сына утратившими право пользования квартирой необходимо доказать:

- добровольность выезда;
- постоянный характер переезда;
- отсутствие препятствий в проживании со стороны оставшихся жильцов;
- приобретение или наличие другого жилья, куда они фактически переехали.

Могут использоваться:

- договор купли-продажи нового жилья;
- выписка из ЕГРН о праве собственности;
- справки об оплате коммунальных услуг по новому адресу;
- свидетельские показания.

4.4. Регистрация сама по себе права не сохраняет

Если сестра с сыном купили жильё и переехали, но **остались зарегистрированы** в муниципальной квартире, их регистрация не означает автоматического сохранения права пользования.

В судебной практике сложилась устойчивая позиция: **регистрация носит учётный характер**, и решающее значение имеют фактические обстоятельства — где человек постоянно проживает и желает ли он сохранить право на муниципальное жильё.

Если они не снимаются с регистрационного учёта добровольно, заинтересованные лица (оставшиеся жильцы, наниматель, наймодатель) могут обратиться в суд с иском:

- о признании сестры и её сына утратившими право пользования жилым помещением;
- о снятии их с регистрационного учёта.

После вступления решения суда в законную силу регистрация снимается органом регистрационного учёта.

4.5. Если выехавший — наниматель

Если нанимателем муниципальной квартиры была именно выехавшая сестра, то после её постоянного выезда договор социального найма в отношении неё считается прекращённым.

Оставшиеся члены семьи в этом случае могут требовать признания одного из них нанимателем по ранее заключённому договору социального найма. Это предусмотрено статьёй 82 ЖК РФ: дееспособный член семьи нанимателя вправе требовать признания себя нанимателем вместо первоначального нанимателя с согласия остальных членов семьи и наймодателя.

4.6. Практический вывод по Версии Б

- Пока сестра с сыном не сняты с регистрации и не признаны утратившими право пользования, юридически они сохраняют права по договору.

- Факт покупки собственного жилья и переезда является веским основанием для прекращения их прав.
- Оставшимся жильцам нужно инициировать снятие их с регистрационного учёта — добровольно либо через суд.
- До судебного решения самовольно менять замки и лишать выехавших доступа нельзя — это может быть расценено как создание препятствий в пользовании жилым помещением.

5. Версия В: применяется ли норма площади и что делать с «освободившейся» жилой площадью

5.1. Норма площади не является правилом распределения комнат

Норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма определяется в статье 50 ЖК РФ. Она устанавливается органами местного самоуправления и используется для определения размера жилья, предоставляемого гражданам, состоящим на учёте в качестве нуждающихся.

Однако **норма площади не применяется** для принудительного «перераспределения» проживающих внутри уже занимаемой квартиры.

Если в двухкомнатной муниципальной квартире вместо пяти человек остались проживать трое, это не означает, что:

- кто-то из троих обязан переехать в другую комнату;
- освободившаяся комната должна быть «изъята»;
- наймодатель вправе вселить туда посторонних лиц.

Договор социального найма продолжает действовать на прежних условиях.

5.2. Учётная норма и очередь на улучшение жилищных условий — отдельный вопрос

Если оставшиеся жильцы захотят встать на учёт как нуждающиеся в жилом помещении, будет оцениваться **общая площадь квартиры в соотношении с числом проживающих**, которые сохраняют право пользования.

Здесь важно, чтобы выехавшие сестра и сын были либо сняты с регистрационного учёта, либо признаны утратившими право пользования. До этого они формально продолжают учитываться как проживающие, что влияет на расчёт обеспеченности.

Но это вопрос не «распределения комнат», а жилищного учёта.

5.3. Практический вывод по Версии В

- Освободившаяся после выезда двоих жильцов площадь не «перераспределяется» государством.
 - Оставшиеся трое вправе продолжать пользоваться всей двухкомнатной квартирой.
 - Для целей жилищного учёта необходимо сначала решить вопрос о правовом статусе выехавших.
-

6. Общий практический итог

1. **По комнатам:** закон не закрепляет за матерью, дочерью и внуком конкретные комнаты. Они вправе пользоваться всей квартирой; разумно заключить письменное соглашение о порядке пользования.
 2. **По выехавшим сестре и её сыну:** если они добровольно и окончательно выехали на другое место жительства, их право пользования муниципальной квартирой прекращается. Сохраняющаяся регистрация сама по себе права не создаёт. Вопрос решается через добровольное снятие с учёта или через суд.
 3. **По площади:** оставшиеся трое не обязаны «уплотняться» и не обязаны возвращать часть площади наймодателю; договор социального найма продолжает действовать.
 4. **При конфликте** между оставшимися жильцами о том, кто в какой комнате живёт, спор может быть урегулирован только соглашением либо в судебном порядке. Суд не вправе произвольно лишить кого-либо равного права пользования квартирой.
-

7. Нормативные источники

1. Жилищный кодекс РФ: - статья 50 — норма предоставления площади; - статья 60 — договор социального найма; - статья 69 — права и обязанности членов семьи нанимателя; - статья 71 — временное отсутствие граждан; - статья 82 — изменение договора социального найма; - статья 83 — расторжение договора социального найма.
 2. Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» — статья 3.
 3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении
-

Жилищного кодекса Российской Федерации» — по вопросам применения статей 69, 71, 83 ЖК РФ.

Данный материал носит информационно-правовой характер. Для конкретных действий рекомендуется обратиться к юристу с учётом всех обстоятельств вашей ситуации.

