Министерство образования Российской Федерации

Государственное образовательное учреждение

высшего профессионального образования

Государственный университет управления

ИНСТИТУТ ЗАОЧНОГО ОБУЧЕНИЯ

Институт государственного и муниципального управления

Кафедра частного права

Реферат

по дисциплине:

«Жилищное право»

на тему:

Выселение граждан без предоставления другого жилого помещения

Выполнил:

студент Федотов А.А.

г.Москва 2007 г.

Содержание

Введение

1.Выселение граждан из жилых помещений

2.Выселение граждан без предоставления другого жилого помещения

# 3.Исполнение решений о вселении

Заключение

Список используемой литературы

Введение

Одной из наиболее сложных категорий жилищных споров с участием граждан являются споры о выселении граждан без предоставления им другого жилого помещения. Право граждан на судебную защиту жилищных прав опирается на принципиальные положения Конституции Российской Федерации. Выселение из жилого помещения – лишение гражданина на основании закона права занимать имевшуюся у него жилую площадь с предоставлением или без предоставления ему другого жилого помещения. Выселение, по каким бы основаниям оно ни проводилось, во всех случаях относится к принудительным мерам государственно-правового воздействия. Жилищный кодекс Российской Федерации должен регулировать отношения, связанные с выселением из жилых помещений, исходя из всемерной защиты жилищных прав и интересов как самих граждан, так и членов их семей, включая несовершеннолетних. Основываясь на положениях Конституции, суды призваны обеспечивать надлежащую защиту прав и свобод гражданина путем своевременного и правильного рассмотрения гражданских дел. При этом необходимо тщательно соблюдать установленный законом порядок выселения. Конституции Российской Федерации (ч.1.ст.40) подчеркивает, что никто не может быть произвольно лишен жилья. Согласно закону выселение допускается, как правило, в судебном порядке. При выселении гражданам обычно предоставляется другое жилое помещение. Особое место среди случаев выселения из жилых помещений занимают случаи выселения граждан без предоставления другого жилого помещения. Такое выселение может иметь место лишь в исключительных случаях, прямо указанных в ЖК РФ.

1.Выселение граждан из жилых помещений

В настоящее время одной из самых распространенных категорий дел, рассматриваемых судами общей юрисдикции, является выселение граждан из занимаемых ими жилых помещений. Несмотря на кажущуюся простоту - эту категорию дел можно назвать одной из наиболее сложных. Сложность рассмотрения дел о выселении связана со многими факторами. Во-первых, право на жилище закреплено в ч.1 ст.40 Конституции РФ и в соответствии с указанной статьей никто не может быть произвольно лишен жилища. Указанное положение закреплено и в ЖК РФ, ч.4 ст.3 гласит, что никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом, другими федеральными законами. Исходя из этого в законодательстве РФ закреплено, что выселен гражданин может быть только в судебном порядке. Во-вторых, рассмотрение вопроса о выселении гражданина зависит и от того, на каком праве им занято жилое помещение - то есть жилое помещение в собственности гражданина, или занято им по договору социального или коммерческого найма, или это наем служебного жилого помещения и т.д. В действующем ЖК РФ нормы о выселении граждан из занимаемых ими жилых помещений закреплены в статьях 35, 79,84,85,90,91, 103 и 133.

В соответствии с ними могут быть выселены следующие граждане:

1. граждане, право пользования жилым помещением которых прекращено;
2. граждане, которые нарушают правила пользования жилым помещением.

Право пользования жилым помещением может быть прекращено у следующих граждан:

* бывших членов семьи собственника (ч.4 ст.31 ЖК РФ);
* граждан, занимающих жилое помещение на основании договора поднайма, в случае истечения его срока (ст.70 ЖК РФ);
* временных жильцов по истечении согласованного с ними срока проживания в жилом помещении, либо при прекращении действия договора социального найма с нанимателем (ст.80 ЖК РФ);
* граждан, занимающих жилые помещения в специализированном жилом фонде (ст.103 ЖК РФ)
* бывших членов жилищного кооператива, не выплативших полностью паевого взноса и исключенных из кооператива (ст.133 ЖК РФ).

В соответствии с ч.1 ст.34 ЖК РФ в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

Таким образом, собственник жилого помещения при наличии вышеуказанных оснований может выйти в суд с иском о выселении гражданина. При этом, если гражданин занимает жилое помещение по договору социального найма, он может быть выселен либо с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения, либо с предоставлением другого жилого (благоустроенного или неблагоустроенного) помещения площадью, соответствующей площади, установленной по нормам общежития, либо без предоставления жилого помещения. Для каждого из указанных случаев выселения в законодательстве установлены свои основания.

Так, с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения могут быть выселены граждане в случае, если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу; жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение; жилое помещение признано непригодным для проживания; в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления (ст. 85 ЖК РФ).

С предоставлением другого жилого помещения по нормам предоставления жилых помещений в общежитиях (согласно ст. 105 ЖК РФ 6 кв.м на человека) может быть выселен гражданин в случае, если он и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги (ст.90 ЖК РФ).

Без предоставления другого жилого помещения может быть выселен гражданин, занимающий жилое помещение по договору социального найма, если он и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение. Кроме того, без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

2.Выселение граждан без предоставления другого жилого помещения

Выселение из жилого помещения – лишение гражданина на основании закона права занимать имевшуюся у него жилую площадь с предоставлением или без предоставления ему другого жилого помещения.

Граждане могут быть выселены из предоставленных им по договору социального найма жилых помещений без предоставления другого жилого помещения в случаях, предусмотренных в ст. 91 ЖК. А именно:

1. Если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

- Одним из оснований расторжения договора социального найма выступает использование жилого помещения не по назначению. Согласно ст. 17 ЖК РФ жилые дома и жилые помещения предназначаются для проживания граждан. Это означает, что основное предназначение жилого помещения состоит в возможности удовлетворения потребности человека использовать его в качестве места проживания. Допускается (без перевода жилого помещение в нежилое) использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами в случаях, когда это не нарушает права и законные интересы других граждан. Такое использование жилого помещения не должно нарушать требования (санитарные, технические и др.), которым должно отвечать жилое помещение. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Общее абсолютное ограничение для использования жилья не для проживания состоит в невозможности размещать в нем промышленное производство. Анализ пределов допустимого использования жилого помещения не только в качестве жилого приводит к выводу о том, что использование жилья не по назначению может выражаться в размещении в нем каких-либо учреждений, офисов, складов и т.п., т.е. в фактическом превращении жилых помещений в нежилые.

Выселение без предоставления другого жилого помещения в силу использования жилого помещения не по назначению возможно после того, как наниматель будет предупрежден наймодателем о недопустимости противоправного поведения.

- Вторым основанием расторжения договора социального найма по инициативе наймодателя с последующим выселением проживающих в нем граждан служит систематическое нарушение последними прав и законных интересов соседей.

Ранее действовавший ЖК РСФСР в ст. 98 говорил о выселении тех, кто делал невозможным для других проживание с виновным в одной квартире или в одном доме. По смыслу ст. 91 ЖК РФ получается, что лишь нарушенные права соседей могут послужить основанием для выселения из жилого помещения.

Выселение по этому основанию требует обязательной совокупности следующих условий:

1) систематичности противоправных действий лица;

2) виновного поведения лица;

3) предупреждения наймодателя о необходимости устранить нарушения.

Систематичность предполагает неоднократность совершения неправомерных действий, следовательно, однократное, хотя и грубое, нарушение правил поведения в жилом помещении не может вести к выселению без предоставления другого жилого помещения. Противоправность поведения нанимателя или членов его семьи может выражаться в нарушении правил пользования жилыми помещениями, которое делает невозможным для других проживание с виновными в одном доме. Еще одно необходимое условие для постановки вопроса о выселении нарушителя связано с выяснением того, являлось ли антиобщественное поведение гражданина виновным.

Поскольку противоправные действия нанимателя или иных лиц в рассматриваемом случае могут составлять отдельные составы преступлений, преследуемых по УК РФ (ст. 115 - умышленное причинение легкого вреда здоровью, ст. 119 - угроза убийством и др.), следует исходить из того, что вина названных лиц будет проявляться в форме умысла: по неосторожности такие преступления не совершаются.[[1]](#footnote-1)

При определении возраста лица, достижение которого дает основание считать его виновным в совершении рассматриваемого действия, а также вменяемости, т.е. способности осознавать характер и опасность своих действий, необходимо также руководствоваться соответствующими положениями УК РФ: по общему правилу уголовной ответственности подлежит лицо, достигшее ко времени совершения преступления 16-летнего возраста. Лицо, которое не могло осознавать фактический характер и общественную опасность своих действий либо руководить ими вследствие хронического психического расстройства, временного психического расстройства, слабоумия либо иного болезненного состояния психики, не подлежит уголовной ответственности.

Следовательно, нельзя требовать, к примеру, выселения по ст. 91 ЖК РФ ни 15-летнего лица, если оно совершало хулиганские поступки в отношении соседей, ни психически больного человека с асоциальным поведением. К последнему могут быть применены принудительные меры медицинского характера, например принудительное лечение в психиатрическом стационаре (ст.101 УК РФ).Судебная практика исходит из того, что очередной факт последующего противоправного и виновного поведения ответчика после применения к нему мер предупреждения свидетельствует об их безрезультатности. Каких-либо сроков, которые должны пройти между предыдущим и последующим противоправными действиями лица, ЖК РФ не устанавливает.

- Бесхозяйственное обращение с жилым помещением, приводящее к его разрушению, также может служить основанием для выселения гражданина.

Разрушение или порча жилого помещения являются нарушением обязанности граждан бережно относиться к дому, в котором они проживают, соблюдать правила пользования жилыми помещениями. Закон специально оговаривает то обстоятельство, что действия по разрушению или порче занимаемого жилья должны быть не эпизодическими. Именно целенаправленные, постоянные действия по разрушению жилья могут послужить причиной для выселения проживающих в нем граждан. Под разрушением или порчей жилого помещения, являющимися основанием для выселения, в юридической литературе понимают действия, направленные на повреждение структурных элементов квартиры (окон, дверей, пола, стен, санитарного оборудования и т.п.) либо на их уничтожение.

Указанные в ч.1 ст. 91 ЖК нарушения могут выражаться не только в совершении активных действий, но и в бездействии, например, неисполнении обязанности, предусмотренной договором социального найма. Для того, чтобы указанные действия (бездействие) повлекли санкцию в виде выселения, они должны быть виновными, т.е. совершены умышленно или по неосторожности и находиться в причинной связи с наступившими негативными последствиями.

Выселение по указанным основаниям осуществляется в следующем порядке:

1) предупреждение наймодателем нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения, а также назначение нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Такое предупреждение должно быть сделано в письменной форме;

2) в случае устранения нарушения наниматель и члены его семьи не подлежат выселению;

3) в том случае, если один из членов семьи допускает нарушение, которое связано с его личностью, то выселению подлежит только этот член семьи;

4) в том случае, если нарушение не было устранено, наймодателя вправе обратиться в суд с заявлением о выселении. Инициировать обращение в суд могут также соседи, права которых нарушены;

5) принятие судом решения о выселении при наличии достаточных доказательств, а также соблюдения процедуры выселения.

Нарушение порядка влечет отказ суда в удовлетворении иска о выселении.

Совершение перечисленных выше действий само по себе не является основанием для обращения наймодателя в суд с требованием о выселении соответствующих лиц. Наймодатель, которому стало известно об указанных нарушениях условий договора социального найма, обязан принять меры, предшествующие обращению в суд. Наймодатель обязан предупредить нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут разрушение жилого помещения, то наймодатель также вправе (но не обязан) назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений.

Обращение наймодателя в суд с требованием о выселении нанимателя и членов его семьи возможно тогда, когда после предупреждения наймодателя указанные лица не устраняют нарушения, указанные в ст. 91 ЖК РФ.

2. Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

Часть 2 комментируемой статьи называет в качестве еще одного основания для выселения без предоставления гражданам другого жилого помещения лишение родительских прав, следствием которого является невозможность проживания лиц, лишенных родительских прав, с их детьми.

Родители могут быть лишены родительских прав в случаях: уклонения от выполнения обязанностей родителей; злоупотребления своими родительскими правами; жестокого обращения с детьми, в том числе осуществления физического или психического насилия над ними, покушения на их половую неприкосновенность; совершения умышленного преступления против жизни или здоровья своих детей либо против жизни или здоровья супруга (ст. 69 СК). Хронический алкоголизм или наркомания также могут служить основанием для лишения родительских прав.

Очевидно, что перечисленные действия родителей в подавляющем большинстве случаев губительно сказываются на здоровье, психике ребенка, в некоторых случаях создают угрозу его жизни, а в дальнейшем формируют у него негативное отношение к окружающим. В этой связи, думаем, излишне говорить и о причинной связи между действиями родителей и наличием вреда.

Лишение родительских прав производится в судебном порядке (ст. 70 СК). Родители, лишенные родительских прав, теряют все права, основанные на факте родства с ребенком, в отношении которого они были лишены родительских прав, в том числе право на получение от него содержания.

Суд при вынесении решения о выселении граждан, лишенных родительских прав, выясняет вопрос о возможности совместного проживания этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав. В случае, когда проживание граждан, лишенных родительских прав, совместно с детьми признано судом невозможным, названные граждане выселяются из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

Однако на практике как правило, в случае лишения родителей родительских прав органы опеки и попечительства определяют форму устройства ребенка (кроме усыновления, которое производиться по решению суда) и переселяют его к усыновителю, опекуну, приемному родителю.

Подобные основания выселения без предоставления жилого помещения были предусмотрены и прежде.

# 3. Исполнение решений о вселении

Пункт 1 ст. 35 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривает, что в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

Руководствуясь вышеуказанными нормами и в соответствии с действующим законодательством, судебные органы принимают решения о выселении граждан без предоставления места жительства в случае прекращения у них права пользования жилыми помещениями. Как показывает практика, в настоящее время данные решения имели место быть в Москве и ряде регионов Российской Федерации. Как правило, данные судебные акты должником добровольно не исполняются. В этом случае суд выдает исполнительный лист, который направляет для принудительного исполнения судебному приставу-исполнителю. Судебный пристав-исполнитель в соответствии с действующим законодательством рассматривает вопрос о возбуждении исполнительного производства.

После возбуждения исполнительного производства судебный пристав-исполнитель принимает меры по принудительному исполнению судебного акта о выселении, предусмотренные ст. 75 федерального закона "Об исполнительном производстве". При исполнении судебных актов о выселении граждан судебный пристав-исполнитель не вправе рассматривать вопрос о правомерности принятия судом решения, а также оценивать правильность и справедливость норм действующего законодательства. Единственное, что в данной ситуации может сделать судебный пристав-исполнитель, это при наличии обстоятельств, препятствующих совершению исполнительных действий, отложить исполнительные действие на срок не более 10 дней по заявлению должника или по собственной инициативе, что предусмотрено п. 2 ст. 19 федерального закона "Об исполнительном производстве".

Порядок действий судебных приставов-исполнителей зависит исключительно от решений, принимаемых судебными органами в соответствии с действующим законодательством. В случае неисполнения решений судов и превышения должностных полномочий судебные приставы несут уголовную ответственность".

# Заключение

Таким образом, из всего выше изложенного можно сделать вывод, что выселение является одним из правовых последствий расторжения договора социального найма. Законодательство предусматривает три вида выселения:

-выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения;

-выселение с предоставлением другого жилого помещения (не обязательно благоустроенного);

-выселение без предоставления другого жилого помещения.

По общему правилу выселение допускается только по решению суда.

Выселение без предоставления другого жилого помещения эту категорию дел можно назвать одной из наиболее сложных. Сложность рассмотрения дел о выселении на сегодняшний день обусловлена тем, что, для того, чтобы выселить гражданина из занимаемого им жилого помещения, необходимо разобраться в том, на каком основании он занимает жилое помещение и когда он был вселен (вселился) в жилое помещение, поскольку с 01.03.2005 г. вступил в силу новый Жилищный кодекс РФ, а в соответствии со ст. 5 ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса РФ" от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ на отношения возникшие до введения в действие ЖК РФ, Жилищный кодекс Российской Федерации, за исключением некоторых случаев, применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие. На сегодняшний момент при разрешении вопросов о праве гражданина на проживание в жилом помещении необходимо установить, каким законом регулируется право указанного гражданина на жилище, поскольку основания для выселения граждан по старому и новому кодексу, так же, как и случаи невозможности выселения граждан без предоставления жилых помещений по старому и по новому жилищному кодексу, во многом не совпадают.

Необходимо также отметить, что при разрешении вопросов о выселении судом учитывается множество нюансов, к примеру: имеются ли в семье несовершеннолетние дети, существуют ли уважительные причины несвоевременной оплаты коммунальных услуг, готовы ли стороны заключить мировое соглашение и предусмотреть порядок погашения задолженности, готов ли гражданин, допустивший разрушение жилого помещения, добровольно восстановить его целостность и произвести необходимый ремонт и есть ли у него на это соответствующие средства и многое другое.

Таким образом, на сегодняшний день выселение граждан из занимаемых ими жилых помещений является одной из наиболее распространенных и сложных категорий судебных дел. И поскольку в соответствии с Конституцией РФ никто не может быть произвольно лишен жилища, у граждан, которым грозит выселение из жилого помещения, есть множество способов мирного урегулирования возникших с собственником жилого помещения споров, необходимо только правильно установить закон, который необходимо применить, правильно дать оценку сложившейся ситуации и применить все имеющиеся в законе нормы и, соответственно, способы для того, чтобы не допустить неблагоприятных для себя последствий.

Список используемой литературы

Нормативно-правовые акты

1.Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г

2.Жилищный кодекс РФ

3.Гражданский кодекс РФ

4.Гражданский процессуальный кодекс РФ

# Основная литература

# 1.Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации П.В. Крашенинников 2006 г.

2.Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации / М.Ю. Тихомиров. - М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005.

3.Седугин П.И. Жилищное право. Учебник для вузов. 2-е изд., перераб. и доп. - М., Норма-Инфра-М, 2001,

4.Стольникова М.В. Справочик адвоката по жилищным делам. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. – 248 с.

5.Грудицына Л.Ю. Жилищное право России: Учебник / Под ред. Н.М. Коршунова. – М.: Изд-во Эксмо, 2005. – 656 с. – (Российское юридическое образование).

Дополнительные источники

1.Информационный журнал «Квартирный вопрос» №19 от 08.12.2007 г.

1. # 1.Постатейный комментарий к жилищному кодексу российской федерации

   П.В. Крашенинников 2006 г. [↑](#footnote-ref-1)