Содержание

[**Введение** 3](#_Toc285714829)

[**Выселение. Общие положения** 5](#_Toc285714830)

[**Выселение с предоставлением гражданам другого благоустроенного жилого помещения** 7](#_Toc285714831)

[**Выселение с предоставлением гражданам другого жилого помещения** 12](#_Toc285714832)

[**Судебное выселение без предоставления другого жилого помещения** 16](#_Toc285714833)

[**Заключение** 24](#_Toc285714834)

[**Список используемых источников и литературы** 25](#_Toc285714835)

**Введение**

Государство обязано признавать, соблюдать и защищать права и свободы человека. В числе основных социально - экономических прав и свобод человека и гражданина провозглашено право на жилище.[[1]](#footnote-1)

Норма о праве человека на жилище содержится и во Всеобщей декларацией прав человека, которая гласит " каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи".[[2]](#footnote-2)

Согласно Конституции РФ каждый имеет право на жилище, оно неприкосновенно, и никто не может быть произвольно лишен его. Эти конституционные принципы закреплены в ст.3 ЖК РФ. Частью 4 данной статьи установлено, что никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования им иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ЖК РФ и другими федеральными законами.

Согласно ч.4 ст.3 ЖК РФ 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 федеральным законодательством РФ.

Актуальность выбранной темы заключается в том, что на сегодняшний день суды все чаще рассматривают и удовлетворяют исковые заявления о выселении из жилого помещения. И только суд вправе решать, подлежит ли лицо выселению из занимаемого жилого помещения. В связи с этим вопрос выселения граждан из жилых помещений, регулируемый действующим ЖК РФ, является непростой задачей не только для истцов и ответчиков, но и для судей.

Предметом данного исследования выступают основания и порядок выселения граждан из жилых помещений.

Объектом данной работы являются общественные отношения, возникающие в связи с реализацией прав граждан на жилище.

При написании данной работы использованы общенаучные методы исследования, к которым относится общенаучный диалектический метод, частно-научные методы, такие как, системный, формально-логический, сравнительно-правовой, метод комплексного анализа и обработки информации.

Цель данной работы - комплексный правовой анализ правового регулирования выселения граждан из жилых помещений, выявление проблемных аспектов, связанных с выселением.

Нормативно-правовая база, используемая при написании данной работы включает в себя: Конституции РФ 1993 г., Декларации прав и свобод человека и гражданина 1991г., Жилищного кодекса РФ 2005г., третьей части Гражданского кодекса РФ 01.03.2002 г., Семейного кодекса РФ 1995г.

**Выселение. Общие положения**

Нередко понятие выселения смешивают с понятием прекращения жилищных правоотношений. Такое смешение, как считает доцент кафедры гражданского и предпринимательского права Самарского государственного экономического университета, кандидат юридических наук Сайфулова Л.Г., вполне понятно и даже допустимо, когда речь не идет специально об этих терминах, об их соотношении, поскольку выселение - финал прекращения жилищных прав. Выселение - это фактическое действие, как правило. Это последствие наступления определенных юридических фактов.[[3]](#footnote-3)

Согласно ст.3 ч.4 ЖК РФ 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 федеральным законодательством РФ.[[4]](#footnote-4) В законодательных актах субъектов РФ, муниципальных образований, локальных актах государственных органов не могут быть предусмотрены иные основания выселения из жилого помещения, а если они предусмотрены, то не должны применяться. Законодательство РФ в этой части не предоставляет дополнительных полномочий по регулированию выселения из жилых помещений иным субъектам законотворческой деятельности. Это связано с необходимостью строгого соблюдения ст.25 Конституции РФ о неприкосновенности жилища.

По общему правилу, исходя из смысла норм жилищного и гражданского законодательства РФ, выселение из жилого помещения по любому основанию допустимо не иначе, как по решению суда. Поскольку жилищная проблема в настоящее время решается в РФ на уровне государственной политики, государственных программ, жилье является приоритетом в плане защиты прав граждан. Только суд вправе решать, подлежит ли лицо выселению из занимаемого жилого помещения, какими бы виновными не были основания такого выселения. ЖК РФ лишь указывает основания и порядок выселения, которым должен руководствоваться суд при вынесении соответствующего решения.

Выселение, по каким бы основаниям и в каком бы порядке оно ни производилось, во всех случаях относится к принудительным мерам государственно-правового воздействия. Выселение из занимаемого жилого помещения в доме государственного, муниципального или общественного жилищного фонда допускается лишь по основаниям, установленным законом. Выселение далеко не всегда можно квалифицировать как санкцию и тем более как меру правовой ответственности. Если дом, в котором проживает гражданин, подлежит сносу, но гражданин не освобождает его, считая, что предоставляемое ему другое помещение не является благоустроенным, возникший спор подлежит разрешению в судебном порядке. Меры ответственности не применяются к гражданину и тогда, когда он подлежит выселению из самоуправно занятого жилого помещения. В данном случае прав на помещение гражданина не лишают, поскольку в результате самоуправного занятия помещения он никаких прав на него не приобрел. Но если гражданин выселяется по решению суда за порчу или разрушение жилого помещения, или за невозможностью совместного проживания, то к нему применяются меры гражданско-правовой ответственности.

Судебное выселение подразделяется на выселение с предоставлением гражданам другого благоустроенного жилого помещения; выселение с предоставлением гражданам другого жилого помещения; выселение без предоставления гражданам другого жилого помещения.

**Выселение с предоставлением гражданам другого благоустроенного жилого помещения**

Граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если:

1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;

2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;

3) жилое помещение признано непригодным для проживания;

4) 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.85ЖК РФ)[[5]](#footnote-5)

Рассматриваемая статья устанавливает основания, условия и последствия выселения граждан из жилых помещений по причинам, не зависящим от их действий. В любом случае, если такое выселение происходит, граждане должны быть обеспечены благоустроенным жилым помещением на условиях договора социального найма. При этом договор социального найма в отношении жилого помещения, из которого наниматель выселяется, расторгается.

Выселению с предоставлением другого благоустроенного подлежат граждане в случае, если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу. Как правило, подобного рода ситуации возникают, когда земельный участок, на котором находится такой дом, отводится для государственных или общественных нужд. Именно такая причина и указывалась в качестве основания для выселения с предоставлением другого жилого помещения в ст.92 ЖК РСФСР[[6]](#footnote-6). Компетенция в принятии решения о сносе дома принадлежит органам государственной власти или органам местного самоуправления.

Если производится выселение из жилого помещения, расположенного в том доме, который подлежит сносу, и согласно ст.86 ЖК РФ такое выселение производится в связи с отводом земельного участка для государственных или муниципальных нужд выселяемым гражданам другое благоустроенное жилое помещение должно быть предоставлено органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о сносе жилого дома.

Если сносится дом, в котором находятся приватизированные гражданами квартиры, то собственникам квартир с их согласия предоставляется равноценное жилое помещение в собственность либо выплачивается компенсация в денежной форме. Данная обязанность возложена на орган, принявший решение о сносе жилого дома.

В случае сноса дома, принадлежащего гражданину на праве частной собственности, в связи с отводом земельного участка для государственных или муниципальных нужд, собственнику дома и членам его семьи, а также другим гражданам, постоянно проживающим в этом жилом доме, выплачивается денежная компенсация в расчете средней рыночной стоимости жилой площади в данном населенном пункте, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием жилого помещения, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением прав собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду (ч.7 ст.32 ЖК РФ). Кроме того, собственнику квартиры (жилого дома) предоставляется возможность использовать по своему усмотрению материалы, оставшиеся на месте сноса дома.

Выселение с предоставлением другого благоустроенного жилья подлежат граждане в случае, если занимаемое ими жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение. Перевод жилого помещения в нежилое помещение осуществляется органом местного самоуправления.

Также, выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством применяется в случаях признания жилого помещения непригодным для постоянного проживания.[[7]](#footnote-7) В соответствии со ст.87 ЖК РФ, если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение, либо жилое помещение признано аварийным или непригодным для постоянного проживания выселяемым из него гражданам другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма предоставляется наймодателем.

В случае если при проведении капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не сохраняется либо его общая площадь уменьшается настолько, что проживающие в нем лица могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо, напротив, увеличится настолько, что общая площадь на одного члена семьи существенно превысит установленную норму предоставления, граждане подлежат выселению из занимаемого жилого помещения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения. В этом случае другое жилое помещение должно быть предоставлено до начала капитального ремонта или реконструкции.

При выселении по приведенным ранее основаниям гражданам, выселяемым из ранее занимаемого жилого помещения, должно быть предоставлено другое благоустроенное жилое помещение[[8]](#footnote-8), отвечающее следующим требованиям (ч.1 ст.89 ЖК РФ):

* жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, при этом неблагоустроенность ранее занимаемого жилого помещения и отсутствие в нем коммунальных удобств вовсе не являются основанием для предоставления нанимателю неблагоустроенного жилого помещения;
* жилое помещение должно отвечать санитарным и техническим требованиям;
* жилое помещение предоставляется гражданам равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению;
* при выселении из жилого помещения, размер которого менее нормы предоставления, действующей в данном населенном пункте гражданину предоставляется другое благоустроенное жилое помещение с учетом этой нормы, а в случае, если наниматель ранее занимал отдельную квартиру или не менее чем две комнаты, ему собственно должна быть предоставлена отдельная квартира либо жилое помещение, состоящее из того числа комнат, в коммунальной квартире (ч.2 ст.89 ЖК РФ);
* при предоставлении жилого помещения не допускается заселение одной комнаты несовершеннолетними лицами разного пола, за исключением супругов, а заселение одной комнаты совершеннолетними лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия (ч.1 ст.58 ЖК РФ);
* жилое помещение должно отвечать состоянию здоровья нанимателя и членов его семьи, постоянно проживающих с ним в одном жилом помещении, то есть оно может быть предоставлено с превышением нормы предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний (ч.2 ст.58 ЖК РФ);
* благоустроенное жилое помещение, предоставляемое выселяемому гражданину в судебном порядке, должно быть указано в решении суда о выселении (ч.3 ст.89 ЖК РФ).

В той ситуации, когда во всех указанных случаях наниматель отказывается от выселения, орган государственной власти или орган местного самоуправления может обратиться в суд с иском о принудительном выселении из занимаемого жилого помещения. Обращаясь с таким иском, соответствующий орган должен указать другое благоустроенное помещение, которое будет предоставлено нанимателю вследствие его принудительного выселения. Если во время судебного заседания будет установлено, что исковое заявление, ошибочно принятое судом, не содержит указания на предоставляемое выселяемым жилое помещение и истец не может исправить данный недостаток либо указанное истцом помещение не отвечает требованиям п. 6 ст. 15 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики" - в иске должно быть отказано. Принимая решение о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении, суд в резолютивной части решения должен указать жилое помещение, предоставляемое ответчикам.

**Выселение с предоставлением гражданам другого жилого помещения**

Согласно жилищному законодательству РФ выселение с предоставлением другого жилого помещения выселяемому гражданину и постоянно проживающим с ним членам его семьи производится в следующих случаях:[[9]](#footnote-9)

Первым из низ является невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги. Обязанность нанимателя вносить квартирную плату ежемесячно не позднее десятого числа месяца следующего за прожитым содержится в п.1 ст.155[[10]](#footnote-10) ЖК РФ.

Ст.678 ГК РФ[[11]](#footnote-11) также определяет обязанность нанимателя по договору найма жилого помещения по внесению платы за пользование жилым помещение и коммунальные услуги.

В соответствии со ст.154 ЖК РФ плата за жилое помещение состоит из платы за пользование жилым помещением (плата за наем) и платы за содержание и ремонт жилого помещения, включая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, в том числе поставки бытового газа в баллонах, отопление и т.д. Оплата жилья и коммунальных услуг осуществляется на основании разработанных Правительством РФ основ ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства и ежегодных федеральных стандартов.

Договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут по требованию наймодателя и допускается это в судебном порядке в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев без уважительных причин если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме - в случае невнесения платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа (п.1 ч.4 ст.83 ЖК РФ). В этом случае наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи подлежат выселению в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.[[12]](#footnote-12)

Ранее подобная норма была закреплена только в ГК РФ. При этом, согласно статье 90 ЖК РФ, законодатель не обязывает наймодателя представлять взамен именно благоустроенное жилое помещение.[[13]](#footnote-13)

Но, необходимо отметить, что по показаниям практики, суды, установив уважительные причины образования задолженностей свыше шести месяцев, отказывают в удовлетворении иска о расторжении договора социального найма, но при этом удовлетворяют требования о погашении задолженностей. В качестве уважительных причин признаются длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии, безработицу, тяжелое материальное положение в связи с болезнью, наличие в составе семьи детей, инвалидов.[[14]](#footnote-14)

Например, муниципальное предприятие обратилось с иском к Т. и А. В-ым о расторжении договора найма жилого помещения и выселении. Суд установил, что Т., будучи нанимателем квартиры, нарушая условия договора социального найма, не вносит квартплату и оплату коммунальных услуг с августа 1996 г. (более шести месяцев). Общая сумма задолженности (с учетом пени) к 1 мая 1998 г. составила 1739 руб. 33 коп. Отказывая в расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении на основании статьи 687 ГК РФ, статьи 15 Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики", суд учитывал, что ответчики находятся в тяжелом материальном положении (пятеро несовершеннолетних детей, совершеннолетняя дочь учится, не работает, муж Т. с февраля 1998 г. уволен с предприятия в связи с инвалидностью II группы, ответчица Т., работая в детском саду, имеет небольшой доход). На основании части 2 ст. 687 ГК РФ ответчикам был предоставлен срок (12 месяцев) для погашения задолженности.[[15]](#footnote-15)

Второй вид: выселение из служебных помещений граждан, которые попадают в перечень лиц, имеющих право на предоставление другого жилого помещения.

В соответствии со ст.103 ЖК РФ без предоставления другого жилого помещения по истечении срока трудовых отношений, прохождения службы, пребывания на выборной должности либо досрочного прекращения указанных отношений не могут быть выселены наниматели и члены их семей, попадающие в следующий перечень:

1) члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, таможенных органов РФ, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно - исполнительной системы, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;

2) пенсионеры по старости;

3) члены семьи умершего работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии;

4) инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы.

Гражданам, указанным в части 2 ст. 103 ЖК РФ, предоставляются другие жилые помещения, которые должны находиться в черте населенного пункта, где проживают эти люди, должно отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

Выселение граждан из служебных жилых помещений или жилых помещений в общежитиях с предоставлением других жилых помещений в случае, предусмотренном частью 2 ст. 102 ЖК РФ, осуществляет прежний собственник или юридическое лицо, передающие жилые помещения.

Третий вид: с предоставлением другого жилого помещения производится также выселение собственника заложенного жилого дома (квартиры) и членов его семьи в случае обращения взыскания на заложенный жилой дом (квартиру). Собственник жилого дома (квартиры), утративший жилое помещение в результате обращения взыскания на это помещение, приобретенное за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого дома или квартиры, и заложенное в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такое жилье является для них единственным, имеет право на предоставление жилого помещения в домах маневренного жилищного фонда.

Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое жилое помещение должно отвечать санитарно - гигиеническим требованиям и находиться в черте данного населенного пункта. Жилая площадь другого жилого помещения должна быть не менее того размера, который установлен в данном населенном пункте для постановки граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (не ниже учетной нормы). При этом другое жилое помещение, предоставляемое нанимателю и членам его семьи, должно быть точно указано в решении суда о выселении нанимателя.

**Судебное выселение без предоставления другого жилого помещения**

Нормами действующего жилищного законодательства установлен исчерпывающий перечень оснований и порядок выселения граждан из занимаемого ими жилого помещения, которые обеспечивают соблюдение конституционного запрета против произвольного лишения жилища, закрепленного в ч.1 ст.40 Конституции РФ, в целях реализации права каждого на жилище.[[16]](#footnote-16)

В рамках жилищного законодательства установлены следующие случаи выселения граждан из занимаемого жилого помещения без предоставления взамен другого жилого помещения.

* Основанием для расторжения договора социального найма по инициативе наймодателя является бесхозяйственное обращение с жилым помещением, разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает (п.2 ч.4 ст.83 ЖК РФ). К таким гражданам относятся:

1. члены семьи нанимателя (ст.69 ЖК РФ);

2. временные жильцы (ст.80 ЖК РФ);

3. поднаниматели (ч.4 ст.79 ЖК РФ).

В соответствии со ст.91 ЖК РФ (для договора социального найма) и ч.2 ст.687 ГК РФ (для договора коммерческого найма) в том случае, если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним граждане систематически (2 раза и более) разрушают или портят жилое помещение, выселение виновных лиц по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц производится без предоставления другого жилого помещения. Следует заметить, что перед тем, как выселить виновных лиц, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если наниматель жилого помещения и члены его семьи после предупреждения наймодателя не устраняют этих нарушений, то тогда по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц они выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

* п.2 ст.91 ЖК РФ гласит: 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.[[17]](#footnote-17)

При этом, согласно ч.2 ст.91 ЖК РФ, суд имеет право выселить таких родителей из жилого помещения, в котором проживают их дети, только в том случае, если суд отдельно укажет на невозможность и недопустимость проживания их совместно с детьми. Факт же лишения родительских прав сам по себе, как следует из норм жилищного и семейного законодательства, не является основанием для выселения.

* В судебном порядке рассматриваются дела о выселении без предоставления другого жилого помещения члена жилищного кооператива и проживающих с ним членов его семьи при отказе в добровольном порядке освободить жилое помещение в случае утраты права пользования жилым помещением в доме жилищного кооператива (ст.133 ЖК РФ).

При этом член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса и исключенный из жилищного кооператива решением общего собрания членов жилищного кооператива в результате грубого неисполнения без уважительных причин своих обязанностей, а также проживающие с ним члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением в доме жилищного кооператива и обязаны освободить данное жилое помещение в течение двух месяцев со дня принятия кооперативом решения об исключении такого члена из жилищного кооператива.

* Еще одним основанием для расторжения договора социального найма по инициативе наймодателя является использование жилого помещения не по назначению (п.4 ч.4 ст.83 ЖК РФ).

Поскольку жилое помещение предназначено для проживания граждан, то всякое иное его использование, связанное, например, с размещением в жилых помещениях промышленных производств, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ, можно квалифицировать как использование жилого помещения не по назначению.

Согласно ч.2 ст.35 и ч.1 ст.91 ЖК РФ в случае, если граждане используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, то по требованию собственника жилого помещения либо наймодателя после их предупреждения об устранении перечисленных нарушений они подлежат выселению на основании решения суда.

При этом ЖК РФ на содержит нормы, устанавливающей форму предупреждения граждан об устранении нарушений правил пользования жилым помещением.

Поскольку закон не требует какой - либо определенной формы, в которой собственником либо наймодателем должно быть выражено предупреждение, то в случае возникновения спора по поводу выселения граждан по основаниям, предусмотренным ч.2 ст.35 и ч.1 ст.91 ЖК РФ, в суд могут быть представлены любые доказательства, свидетельствующие как о нарушениях, допущенных гражданами в отношении жилых помещений, так и том, что виновные граждане предупреждены о необходимости устранить такие нарушения.

Перечисленные основания носят исчерпывающий характер и расширительному толкованию не подлежат.[[18]](#footnote-18)

* Выселение из специализированных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях также имеет свои особенности.

В случае расторжения или прекращения договора найма специализированного жилого помещения граждане обязаны освободить занимаемое помещение. Если проживающие в таких помещениях граждане отказываются освобождать их они подлежат выселению в судебном порядке, как правило, без предоставления другого помещения, за исключением отдельных категорий граждан, перечисленных в ст. 103 ЖК РФ.[[19]](#footnote-19)

Помимо этого, нужно отметить, что исходя из смысла ч.4 ст.103, ч.2 ст.102 ЖК РФ выселение при смене собственника на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также при передаче такого жилого помещение в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу осуществляется только по иску прежнего собственника или юридического лица, передающих соответствующие жилые помещения.[[20]](#footnote-20)

* Также в судах разрешаются споры о праве на жилое помещение, в частности дела о выселении граждан, у которых нет права на жилье или оно получено незаконно.

Лица, не имеющие права на жилье и занявшие жилое помещение в нарушение закона, подлежат выселению в связи с признанием сделки недействительной без предоставления другого жилого помещения по правилам признания сделки недействительной (ст. ст.166 - 181 ГК РФ).

Например, гражданин Г. путем обмана убедил гражданку П., 1930 г. рождения, подписать договор дарения принадлежащей ей квартиры по ул. Никитина г. Ч. За совершение виновных действий, связанных с незаконным завладением жилой площадью, он был осужден по ст.159, ч.2, ст.163, ч.1 УК РФ. По иску прокурора г. Ч. договор дарения указанной квартиры признан недействительным, жилая площадь возвращена женщине.[[21]](#footnote-21)

* Новое основание для выселения собственника из жилого помещения указано в нормах, сформулированных в ст.29 ЖК РФ[[22]](#footnote-22), которая регулирует выселение собственника из занимаемого жилого помещения за самовольное переустройство и (или) перепланировку.

Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование перестройки и (или) перепланировки.

Если жилое помещение не будет приведено в исходное состояние в отведенный ответственным органом срок, суд по иску последнего в отношении собственника может принять одно из следующих решений:

1. о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если это не нарушает права и законные интересы граждан и это не создает угрозу их жизни и здоровью;

2. о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние. Если же и новый собственник не исправит указанных нарушений илое помещение будет вновь продано с публичных торгов.

* Собственник жилого помещения может быть выселен без предоставления другого жилого помещения вследствие обращения взыскания на принадлежащее ему жилое помещение по обязательствам перед кредиторами.

Указанные основания регламентированы положениями ст. ст.237 - 256 ГК РФ. Таковыми, например, могут являться долги, связанные продолжительным периодом неуплаты налогов и другие обязательственные отношения.

Помимо указанных отношений сюда же, в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 № 216 - ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости) можно отнести задолженность и по суммам, предназначенным в уплату ипотеки, кредита, займа: Обращение залогодержателем взыскания на заложенный жилой дом или квартиру, являющиеся предметом ипотечного обязательства, и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателем.» [[23]](#footnote-23) Такие социальные факторы, как наличие единственного жилого помещения, пригодного для проживания, являющегося предметом ипотеки, трудная жизненная ситуация, низкая зарплата, содержание несовершеннолетних детей и нетрудоспособных иждивенцев, с юридической точки зрения не являются ограничительными условиями, препятствующими выселению из занимаемых жилых помещений.[[24]](#footnote-24)

Обращение взыскания по долгам собственника может быть обращено на долю должника в общем имуществе супругов, в состав которого входит совместно нажитое супругами в период брака жилое помещение. Обращение взыскания в указанных случаях осуществляется в соответствии с нормами гражданского и гражданско - процессуального законодательства в судебном порядке. Решение о выселении собственника из жилого помещения принимается судом.

* Еще одним основанием для расторжения договора социального найма по инициативе наймодателя является систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении (п.3 ч.4 ст.83 ЖК РФ).

Сюда, в частности, можно отнести нарушение правил пользования жилым помещением, санитарно-эпидемиологических и других правил. Например, пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома. С 23.00 до 7.00 часов должна соблюдаться полная тишина. Санитарно-эпидемиологические нормы установлены Госкомсанэпиднадзором, в частности: Санитарные нормы СН 2.2.4/2.1.8.562-96 "Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки" (утв. постановлением Госкомсанэпиднадзора России от 31 октября 1996 г. N 36); Санитарные нормы СН 2.2.4/2.1.8.566-96 "Производственная вибрация, вибрация в помещениях жилых и общественных зданий" (утв. постановлением Госкомсанэпиднадзора России от 31 октября 1996 г. N 40); Санитарные нормы СН 2.2.4/2.1.8.583-96 "Инфразвук на рабочих местах, в жилых и общественных помещениях и на территории жилой застройки" (утв. постановлением Госкомсанэпиднадзора России от 31 октября 1996 г. N 52).

Для расторжения договора по рассматриваемому основанию должны быть доказаны два обстоятельства: нарушение прав и законных интересов соседей, невозможность в связи с этим проживания в одном жилом помещении. В доказывании данных обстоятельств заинтересованы прежде всего соседи, которые должны быть привлечены в качестве третьих лиц к рассмотрению спора в суде.

* И наконец, также необходимо отметить и такое основание как прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения (ст. 31 ЖК РФ).

В этом случае право собственности за бывшим членом семьи не сохраняется.

Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. Такой определенный срок устанавливается только судом и может быть сколь угодно долгим. Но в любом случае суд должен исходить из принципа разумности, с учетом материального положения бывшего члена семьи, времени года, возможности совместного проживания. Конкретных минимальных и максимальных пределов этого срока в законе не содержится, поэтому теоретически он может быть любым. В судебном заседании при рассмотрении вопроса о выселении и предоставлении бывшему члену семьи собственника определенного срока, в течение которого за ним сохраняется право на проживание, собственнику следует представить доказательства того, что ответчик имеет реальную возможность выселиться из жилого помещения, так как у него есть или возникнет в будущем право на вселение в иное жилое помещение.[[25]](#footnote-25)

Из ч.5 ст.31 ЖК РФ следует, что право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника может быть прекращено по требованию собственника до истечения срока, указанного в судебном решении, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права.

По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается.

**Заключение**

В результате проведенного исследования по выбранному вопросу можно сделать следующие выводы.

* В настоящее время, в связи с принятие нового жилищного кодекса, политика в отношении выселения собственников жилья несколько ужесточилась. Так, теперь выселение допускается при незаконной перепланировке жилого помещения, наличии задолженности по кредитным обязательствам, направленным на приобретение жилья (ипотека), отчуждение жилых помещений и земельных участков для государственных и муниципальных нужд.
* Выселение граждан из жилого помещения в РФ допускается только на основании решения суда.
* ЖК РФ выделяет три вида: выселение с предоставлением другого благоустроенного помещения, с предоставлением другого жилого помещения, а также выселение без предоставления другого жилого помещения.

Первый вид не является санкцией к нанимателю за невыполнение своих обязанностей, так как имеет целью улучшить жилищные условия граждан в условиях современной России, когда определенный процент населения проживает в ветхих и аварийных домах, не приспособленных для постоянного проживания.

Второй вид выселения - с предоставлением другого жилого помещения, которое может не отвечать критериям благоустроенности - является санкцией за нарушение обязанности по внесению платы за жилое помещение

* Выселение граждан из занимаемого ими жилого помещения без предоставления другого жилого помещения имеет особо карательный характер, поскольку применяется за ненадлежащее исполнение жилищных обязанностей и иное виновное поведение.

**Список используемых источников и литературы**

Нормативно-правовые акты

Жилищный кодекс РФ. М.: Омега- Л, 2005.- С. 58;

Гражданский кодекс РФ. Части 1, 2.- М.: Новая Волна, 1997.- С. 297

ФЗ РФ « Об ипотеке ( залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102- ФЗ// СПС КонсультантПлюс: Версия проф.

Литература

Айман Т. О. Жилищное право: Учеб.Пособие.- М.: РИОР, 2004.- С. 3- 4;

Жилищное право: учебник для студентов вузов/ Под ред. проф. И. А. Еремичева, проф. П. В. Алексия.- М.: ЮНИТИ- ДАНА, Закон и право, 2007.- С. 581.

Комментарий к Жилищному кодексу РФ/ под ред. О.А. Городова.- М.: ТК Велби, Проспект, 2007.- С. 460.

Сборник кодексов РФ.- М.: Информационно- издательский дом « Филинъ», 1999.- С. 811;

Периодические издания

Диордиева О.Н. Новый Жилищный кодекс РФ.// Юрист. № 4. 2005. -С. 40- 41;.

Добровольская С. Без жилья по новому ЖК.// Домашний адвокат. № 5. 2005.- С. 4- 5;

Петров А.Н. О порядке применения норм ЖК РФ о выселении// Жилищное право. № 1. 2007.- С. 23- 27.

Сайфулова Л.Г. Прекращение права собственности граждан на жилое помещение и выселение.// Юрист. № 3. 2007.- с. 40- 42;

Свердлык Г. А. Жилые помещения, предоставляемые по договору социального найма.// Жилищное право. № 6. 2007.- С. 32;

Угренев А.Ю. Устранение недостатков ЖК РФ в ходе производства по делам, связанных с предоставлением жилого помещения государственного ( муниципального) жилищного фонда и выселением из них»// Юрист. № 6. 2005.- С.45;

Шешко Г.Ф. Жилищные помещения специализированного жилищного фонда. Предоставление, пользование, выселение.// Жилищное право. № 1. 2006.- С. 23;

Информационные ресурсы сети ИНТЕРНЕТ

Жилищные права граждан при выселении. Первый столичный юридический центр при содействии Мозымовой Е. Н., Шалыгина Б. И. Жилищные права граждан. // <http://www.dom-i-zakon.ru>..

Информация о выселении из занимаемого жилого помещения или признании утратившим право пользования жилым помещением// www. Sibmediacenter. ru;

Иные источники

Архив Центрального районного суда г.Челябинска

1. Айман Т. О. Жилищное право: Учеб.Пособие.- М.: РИОР, 2004.- С. 3- 4; [↑](#footnote-ref-1)
2. Ст. 25 Всеобщей декларации прав человека от 10 декабря 1948 г.ООН, Нью- Йорк, 1988.- С. 11; [↑](#footnote-ref-2)
3. Сайфулова Л.Г. Прекращение права собственности граждан на жилое помещение и выселение.// Юрист. № 3. 2007.- с. 40- 42; [↑](#footnote-ref-3)
4. Петров А.Н. О порядке применения норм ЖК РФ о выселении// Жилищное право. № 1. 2007.- С. 23- 27. [↑](#footnote-ref-4)
5. Жилищный кодекс РФ. М.: Омега- Л, 2005.- С. 58;. [↑](#footnote-ref-5)
6. Сборник кодексов РФ.- М.: Информационно- издательский дом « Филинъ», 1999.- С. 339; [↑](#footnote-ref-6)
7. Жилищное право: учебник для студентов вузов./ Под ред. проф. И.А. Еремичева, проф. П.В. Алексия.- М.: ЮНИТИ- ДАНА, Закон и право, 2007.- С. 202- 215 [↑](#footnote-ref-7)
8. п. 6 ст. 15 Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" [↑](#footnote-ref-8)
9. Жилищное право: учебник для студентов вузов/ Под ред. проф. И. А. Еремичева, проф. П. В. Алексия.- М.: ЮНИТИ- ДАНА, Закон и право, 2007.- С. 210- 211. [↑](#footnote-ref-9)
10. Комментарий к Жилищному кодексу РФ/ под ред. О.А. Городова.- М.: ТК Велби, Проспект, 2007.- С. 287; [↑](#footnote-ref-10)
11. Гражданский кодекс РФ. Части 1, 2.- М.: Новая Волна, 1997.- С. 297 [↑](#footnote-ref-11)
12. Комментарий к Жилищному кодексу РФ/ под ред. О.А. Городова.- М.: ТК Велби, Проспект, 2007.- С. 186; [↑](#footnote-ref-12)
13. Жилищные права граждан при выселении. Первый столичный юридический центр при содействии Мозымовой [↑](#footnote-ref-13)
14. Жилищные права граждан при выселении. Первый столичный юридический центр при содействии Мозымовой Е. Н., Шалыгина Б. И. Жилищные права граждан. // http://www.dom-i-zakon.ru.. [↑](#footnote-ref-14)
15. Архив Центрального районного суда г.Челябинска [↑](#footnote-ref-15)
16. Угренев А.Ю. Устранение недостатков ЖК РФ в ходе производства по делам, связанных с предоставлением жилого помещения государственного ( муниципального) жилищного фонда и выселением из них»// Юрист. № 6. 2005.- С.45; [↑](#footnote-ref-16)
17. Жилищные права граждан при выселении. Первый столичный юридический центр при содействии Мозымовой Е. Н., Шалыгина Б. И. Жилищные права граждан. // http://www.dom-i-zakon.ru. [↑](#footnote-ref-17)
18. Свердлык Г. А. Жилые помещения, предоставляемые по договору социального найма.// Жилищное право. № 6. 2007.- С. 32; [↑](#footnote-ref-18)
19. Шешко Г.Ф. Жилищные помещения специализированного жилищного фонда. Предоставление, пользование, выселение.// Жилищное право. № 1. 2006.- С. 23; [↑](#footnote-ref-19)
20. Добровольская С. Без жилья по новому ЖК.// Домашний адвокат. № 5. 2005.- С. 4- 5; [↑](#footnote-ref-20)
21. Архив Центрального районного суда г.Челябинска [↑](#footnote-ref-21)
22. Комментарий к Жилищному кодексу РФ/ под ред. О.А. Городова.- М.: ТК Велби, Проспект, 2007.- С. 60. [↑](#footnote-ref-22)
23. ФЗ РФ « Об ипотеке ( залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102- ФЗ// СПС КонсультантПлюс: Версия проф. [↑](#footnote-ref-23)
24. Информация о выселении из занимаемого жилого помещения или признании утратившим право пользования жилым помещением// www. Sibmediacenter. ru; [↑](#footnote-ref-24)
25. Диордиева О.Н. Новый Жилищный кодекс РФ.// Юрист. № 4. 2005. -С. 40- 41;. [↑](#footnote-ref-25)