

КОГДА УТРАЧИВАЕТСЯ ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ?

Утратить право пользования жилым помещением может его собственник, лицо, не являющееся собственником, а также наниматель по договору социального найма. Случаи утраты права пользования жилым помещением перечислены в законодательстве и различаются в зависимости от того, кто утрачивает право.

Утрата права пользования жилым помещением собственником

Собственник жилого помещения утрачивает право пользования в следующих случаях.

1. Истребование имущества у собственника при предъявлении к нему требований со стороны лица, ранее являвшегося собственником данного жилого помещения, в случае когда жилое помещение выбыло из его владения помимо его воли (например, в результате мошеннических действий или в случае признания бывшего собственника недееспособным). В этом случае суд, в частности, должен установить, что имущество выбыло из владения собственника помимо его воли, а также что приобретатель приобрел имущество возмездно и что он не знал и не мог знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение (ст. 302 ГК РФ; Постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 N 6-П; Обзор, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2015).

2. Изъятие жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд (ч. 1 ст. 32 ЖК РФ).

3. Самовольное переустройство и (или) самовольная перепланировка жилого помещения и отказ собственника привести жилое помещение в прежнее состояние в предусмотренный срок, если такая перепланировка или такое переустройство жилого помещения нарушает права и законные интересы граждан либо создает угрозу их жизни или здоровью. В этом случае суд вправе по иску органа, осуществляющего согласование перепланировки и переустройства, в случае, если самовольные переустройство и (или) перепланировка будут доказаны, вынести решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения. Собственнику выплачиваются вырученные от продажи средства за вычетом расходов на исполнение судебного решения. На нового собственника жилого помещения возлагается обязанность привести его в прежнее состояние (ст. 29 ЖК РФ).

4. Использование жилого помещения не по назначению, систематическое нарушение прав и интересов соседей либо бесхозяйственное обращение с жильем, его разрушение. В такой ситуации орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не сделает необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления, в случае если соответствующие нарушения будут доказаны, может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения. Собственнику выплатят вырученные от продажи средства за вычетом расходов на исполнение судебного решения (ст. 293 ГК РФ).

Утрата права пользования жилым помещением лицом, не являющимся собственником

Лицо, не являющееся собственником, утрачивает право пользования жилым помещением в следующих случаях.

1. Судом удовлетворен иск собственника о выселении бывших членов его семьи, прекративших с ним семейные отношения, кроме его несовершеннолетних детей, а также лиц, которые сохраняют право пользования помещением в связи с отказом от участия в его приватизации (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ; ст. 19 Закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ).

2. Истечение срока, установленного решением суда о сохранении за бывшим членом семьи собственника права пользования жилым помещением на определенный срок ввиду заслуживающих внимания обстоятельств (ч. 4, 5 ст. 31 ЖК РФ).

3. Продажа собственником принадлежащего ему жилого помещения, что является основанием для прекращения права пользования помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. В частности, данное положение не применяется к бывшим членам семьи собственника указанного жилого помещения, отказавшимся от участия в его приватизации (п. 2 ст. 292 ГК РФ; Разъяснение Прокуратуры МО).

4. Использование помещения не по назначению или бесхозяйственно, допуская его

разрушение, систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, если лицо пользуется помещением на основании решения суда по отсрочке выселения или на основании завещательного отказа (ч. 2 ст. 35 ЖК РФ).

5. Расторжение собственником договора пользования жилым помещением. Так, собственник вправе в любое время расторгнуть бессрочный договор пользования жилым помещением, направив уведомление о расторжении пользователю, и в случае отказа в месячный срок обратиться в суд. Расторгнуть срочный договор до истечения срока можно в определенных случаях (если, например, жилое помещение используется не в соответствии с договором или назначением) (ст. ст. 698, 699 ГК РФ).

Утрата права пользования муниципальным жилым помещением

Утрата права пользования муниципальным жилым помещением возможна в следующих случаях.

1. Выезд нанимателя, зарегистрированного в указанном жилом помещении, на другое место жительства и неисполнение им обязанностей нанимателя (при этом его выезд носит постоянный, а не временный характер). В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда. При этом выехавший гражданин утрачивает право на указанное жилое помещение, а оставшиеся жильцы сохраняют все права и обязанности по договору социального найма (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ; п. 32 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14).

Вынужденный выезд несовершеннолетнего из жилого помещения, в которое он был вселен по договору социального найма, не влечет утрату им права пользования данным помещением по достижении совершеннолетия (п. 14 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 2 (2017), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017).

2. Совершение нанимателем противоправных действий (ч. 4 ст. 83 ЖК РФ):

- невнесение платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

- разрушение или повреждение жилого помещения;

- систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, что делает невозможным совместное проживание с ним в одном жилом помещении;

- использование жилого помещения не по назначению.

Если оплата не вносится свыше шести месяцев, наниматель и проживающие с ним члены его семьи могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие (ч. 1 ст. 90 ЖК РФ; п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 14).

Когда наниматель и (или) проживающие с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допускают его разрушение, не устраняют эти нарушения по требованию наймодателя, когда нарушения приводят к разрушению жилого помещения, их по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяют в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения (ч. 1 ст. 91 ЖК РФ; Разъяснение Прокуратуры МО).

Такое выселение является крайней мерой. Оно не может использоваться без предупреждения и требования об устранении нарушений. Нарушения в использовании помещения - это его использование под офисы, склады и т.п., несоблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями, а также действия, влекущие повреждение либо уничтожение структурных элементов квартиры (п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 14).

3. В отношении родителей, лишенных родительских прав, судом принято решение, что они не могут проживать в одном помещении со своими детьми. Такие родители могут быть выселены в судебном порядке по требованию законных представителей несовершеннолетних, органа опеки и попечительства или прокурора без предоставления другого жилого помещения либо, если такая возможность предусмотрена законом субъекта РФ, по договору социального найма в другое жилое помещение, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие (ч. 2 ст. 90, ч. 2 ст. 91 ЖК РФ; п. 40 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 14).