

В КАКИХ СЛУЧАЯХ МОГУТ ВЫСЕЛИТЬ ИЗ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ?

Выселить из жилого помещения могут, если, в частности, дом признан аварийным; сменился собственник помещения или с ним прекращены семейные отношения; плата за помещение и коммунальные услуги не вносятся более шести месяцев, а также в некоторых других ситуациях. В большинстве случаев выселение производится в судебном порядке.

Систематическое нарушение прав соседей, использование жилого помещения не по назначению или бесхозяйственное обращение с ним

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, они могут быть выселены из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

Такое выселение допускается только в качестве крайней меры и только по решению суда, при условии что наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи не выполняют полученное от наймодателя предупреждение о необходимости устранить нарушения и провести в соразмерный срок ремонт помещения, если обращение с жильем приводит к его разрушению (ч. 1 ст. 91 ЖК РФ; п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14).

С иском о выселении в данном случае вправе обратиться наймодатель или другие заинтересованные лица, например, соседи, а также органы государственной жилищной инспекции, осуществляющие контроль за использованием жилищного фонда и соблюдением правил пользования жилыми помещениями (ч. 1 ст. 91 ЖК РФ; п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 14).

Если указанные выше нарушения совершает собственник жилого помещения и после предупреждения органа местного самоуправления продолжает их совершать и не производит необходимый ремонт, то по иску органа местного самоуправления суд может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения (ст. 293 ГК РФ; п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 14).

Справка. *Использование жилья не по назначению и систематическое нарушение прав соседей*

Под использованием жилого помещения не по назначению понимается его использование не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных), то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое.

При этом допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной или ИП-деятельности без перевода его в нежилое гражданами, проживающими в нем на законных основаниях, но при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и др.).

Под систематическим нарушением прав и законных интересов соседей понимаются неоднократные, постоянно повторяющиеся действия по пользованию жилым помещением без соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении или доме граждан, без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, Правил пользования жилыми помещениями (например, прослушивание музыки, использование телевизора, игра на

музыкальных инструментах в ночное время с превышением допустимой громкости; производство ремонтных, строительных работ или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время; нарушение правил содержания домашних животных; совершение в отношении соседей хулиганских действий и др.) (п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 14).

Признание дома аварийным и подлежащим сносу или изъятию земельного участка для государственных или муниципальных нужд

Жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено указанное помещение или многоквартирный дом, в котором находится данное помещение, для государственных или муниципальных нужд (ч. 1 ст. 32 ЖК РФ).

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции орган, вынесший такое решение, может потребовать от собственников помещений в этом доме снести или реконструировать дом. Если в установленный срок собственники не выполнят предъявленное требование, земельный участок, на котором расположен дом, и, соответственно, каждое помещение в этом доме подлежат изъятию для муниципальных нужд (ч. 10 ст. 32 ЖК РФ).

В вышеуказанных случаях собственнику направляется уведомление о принятом решении, а также проект соглашения об изъятии недвижимости, который определяет размер возмещения за изымаемое помещение, сроки и другие условия изъятия. Если собственник откажется от заключения соглашения об изъятии недвижимости, возможно принудительное изъятие жилого помещения по решению суда, но только при условии предварительного и равноценного возмещения (ч. 4, 6, 7, 9 ст. 32 ЖК РФ).

По соглашению с собственником жилого помещения взамен изымаемого жилого помещения ему могут предоставить другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение (ч. 8 ст. 32 ЖК РФ; п. 20 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 14).

Лицам, занимающим жилые помещения по договорам социального найма, в вышеуказанных случаях предоставляются другие жилые помещения, которые должны быть благоустроенными применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначными по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта (ст. ст. 86, 87.2, 89 ЖК РФ).

Самовольные переустройство и (или) перепланировка жилого помещения с отказом привести его в прежнее состояние

Если собственник или наниматель отказывается привести жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, который устанавливается органом, осуществляющим согласование переустройства и перепланировки, то суд по иску вышеуказанного органа может принять решение (ст. 29 ЖК РФ):

- о продаже помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения (для собственника жилья);

- о расторжении договора социального найма и выселении из жилого помещения (для нанимателей).

Переход права собственности на жилое помещение

Переход права собственности на жилое помещение к другому лицу является основанием для

прекращения права пользования указанным помещением членами семьи прежнего собственника, которые обязаны освободить его (п. 2 ст. 292 ГК РФ).

Если члены семьи прежнего собственника отказываются освободить жилое помещение в установленный новым собственником срок, они подлежат выселению по решению суда (ч. 1 ст. 35 ЖК РФ).

Обращение взыскания на жилое помещение

Взыскание может быть обращено, в частности, на жилое помещение, находящееся в залоге (например, при покупке жилья с использованием кредитных средств), в случае неисполнения заемщиком обязательств, обеспеченных залогом (п. 1 ст. 334, п. 1 ст. 348 ГК РФ).

Взыскание на единственное жилое помещение, принадлежащее гражданину, может быть обращено только в судебном порядке, если после возникновения оснований для обращения взыскания не будет заключено соглашение об обращении взыскания во внесудебном порядке (п. 3 ст. 349 ГК РФ).

Обращение залогодержателем взыскания на заложенное жилое помещение и его реализация являются основанием для прекращения права пользования этим жилым помещением всех проживающих в нем лиц (п. 1 ст. 78 Закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ; ч. 1 ст. 35 ЖК РФ).

Невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги более шести месяцев

Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев подряд без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они 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.

Иск о выселении не будет удовлетворен, если суд придет к выводу, что причины невнесения платы являются уважительными: это, например, длительные задержки выплаты зарплаты, болезнь, наличие в семье несовершеннолетних детей и инвалидов и т.д. (ст. 90 ЖК РФ; п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 14).

Выезд нанимателя и членов его семьи в другое место жительства

В этом случае договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда, если иное не предусмотрено законом.

Если отсутствие в жилом помещении нанимателя и членов его семьи не носит временный характер, заинтересованные лица вправе в судебном порядке потребовать признания их утратившими право на жилое помещение (п. 3 ст. 83 ЖК РФ; п. 32 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 14).

Прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения

Бывшие члены семьи собственника (за исключением его несовершеннолетних детей) утрачивают право пользования жилым помещением. Если они отказываются добровольно освободить помещение, собственник вправе требовать их выселения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ; п. п. 13, 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 14).

Лишение родительских прав

Граждане, лишённые родительских прав, могут быть выселены из жилого помещения без

предоставления другого жилого помещения, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным (ч. 2 ст. 91 ЖК РФ).

Расторжение или прекращение договоров найма специализированных жилых помещений

В случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, занимаемые по данным договорам. При отказе сделать это они подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений, за исключением случая передачи жилого помещения другому лицу, которое является стороной трудового договора с нанимателем жилого помещения, а также определенных групп граждан, которые не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях (ч. 2 ст. 102, ст. 103 ЖК РФ).

Подготовлено на основе материала
адвоката Богаткова С.А.