

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему Основания и порядок выселения из жилого помещения

Студент

И.В. Казаченок

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. юр. наук, доцент А.В. Сергеев

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2020

Аннотация

Основания и порядок выселения из жилого помещения актуальная тема для исследования ввиду того, что она затрагивает конституционное право граждан на жилище, а также может затрагивать, при выселении собственника, право собственности. Важность правового института выселения обуславливает необходимость детального правового регулирования данного процесса, четкого закрепления в законе оснований выселения и процессуального порядка выселения, для того чтобы не допустить наступления неблагоприятных последствий.

Цель исследования состоит в выявлении пробелов в правовом регулировании оснований и порядка выселения из жилого помещения.

В исследовании подробно рассмотрены теоретические вопросы, связанные с выселением, изложены нормы права, обеспечивающие правовое регулирование выселения из жилого помещения, проанализированы материалы судебной практики по различным основаниям выселения.

В ходе исследования выявлен ряд проблем, касающихся как оснований выселения, так и порядка выселения, изложены взгляды ученых-правоведов на данные проблемы, а также приведены пути решения этих проблем.

Данная работа состоит из введения, трех глав, разделенных на параграфы, заключения, списка используемой литературы и используемых источников, приложения.

Общий объем работы составил 65 страниц.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общие положения о выселении из жилого помещения	7
1.1 Правовая сущность выселения из жилого помещения	7
1.2 Основания выселения собственников из жилых помещений	12
1.3 Основания выселения пользователей из жилых помещений.....	17
Глава 2 Виды выселения из жилого помещения.....	21
2.1 Выселение с предоставлением другого жилого помещения	21
2.2 Выселение без предоставления другого жилого помещения.....	34
Глава 3 Процессуальный порядок выселения из жилого помещения	43
3.1 Процессуальный порядок выселения из частного жилищного фонда	43
3.2 Процессуальный порядок выселения из государственного и муниципального жилищного фонда	50
Заключение	56
Список используемой литературы и список используемых источников.....	58
Приложение А Статистика Судебного департамента при Верховном Суде Российской Федерации по делам о выселении за 2019 год..	66

Введение

Выселение из жилого помещения один из самых сложных и серьезных вопросов жилищного права, так как он напрямую связан с жилищной проблемой – необходимостью обеспечения каждого члена общества пригодным для проживания жилым помещением.

Актуальность выбранной темы заключается в серьезных правовых последствиях, которые влечет за собой выселение из жилого помещения, а также в наличии недостаточно проработанных вопросов о выселении. Актуальность данной темы обусловлена также частым удовлетворением судами требований о выселении. Согласно статистике Судебного департамента при Верховном Суде Российской Федерации за 2019 год (Приложение А) большинство исков о выселении судами удовлетворяются или же удовлетворяются частично.

Наибольшую значимость в связи обретением приватизацией статуса не только бесплатности, но и бессрочности (Федеральным законом от 22.02.2017 N 14-ФЗ «О признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» отменено ограничение срока бесплатной приватизации), а следовательно, развитием тенденции к уменьшению числа жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, обретают основания выселения из жилых помещений их собственников, нанимателей по договорам коммерческого найма, нанимателей по договорам найма жилых помещений специализированного жилищного фонда и иных лиц. В Жилищном кодексе Российской Федерации основной упор при выселении из жилых помещений сделан именно на жилые помещения, занимаемые по договорам социального найма, приведен наиболее полный перечень оснований выселения в таких случаях, им посвящены отдельные статьи. Однако изменения, происходящие в обществе и экономике, требуют и изменений и в законодательстве. В связи со сказанным, необходимо детально изучить основания выселения указанных

выше категорий лиц, закрепленные в различных нормативных правовых актах, и определить полноту их отражения в Жилищном кодексе Российской Федерации, целесообразность дополнения его такими основаниями, выявить проблемы, возникающие при их применении.

Объектом исследования являются жилищные правоотношения, связанные с выселением из жилого помещения. Предмет исследования – правовые нормы, регулирующие основания и порядок выселения из жилого помещения собственников, нанимателей и пользователей жилого помещения.

Цель исследования заключается в выявлении пробелов в правовом регулировании оснований и порядка выселения из жилого помещения.

Для того чтобы обеспечить достижение указанной цели были решены следующие задачи:

- Изучить законодательную и научную базу, связанную с институтом выселения из жилого помещения;
- Выделить классификации оснований выселения;
- Определить основания выселения собственника и пользователя;
- Выявить, что понимается под благоустроенным жилым помещением;
- Выявить особенности каждого основания выселения, а также трудности, возникающие в связи с реализацией таких оснований;
- Проанализировать судебную практику по каждому основанию выселения с целью установления позиций судов по вопросам выселения;
- Определить процессуальный порядок выселения;
- Выявить порядок действий судебных приставов-исполнителей при выселении.

Результаты исследования были получены путем использования как общенаучных методов, таких как анализ, синтез, индукция, дедукция, так и

частнонаучных методов, таких как формально-юридический метод и правовое прогнозирование.

Теоретическая значимость исследования заключается в детальном рассмотрении оснований и порядка выселения, выявлении существенных аспектов каждого основания выселения. Практическая значимость заключается в выявлении неточностей и пробелов правового регулирования выселения из жилого помещения и возможности их преодоления в практической деятельности.

Данное исследование проведено с использованием норм, закрепленных в Жилищном кодексе Российской Федерации, Гражданском кодексе Российской Федерации, ряде иных федеральных законов, а также с использованием научных взглядов ученых, среди которых М.В. Бандо, Л.Ю. Рамзаева, Е.Ф. Оглио, закрепленных в учебной и специальной литературе, позиций судов, содержащихся в материалах судебной практики.

Вопросы выселения в науке жилищного права являются достаточно дискуссионными, что обусловлено многоаспектностью данного правового института. Некоторые наиболее острые вопросы находят разрешение в материалах судебной практики – обзорах, Постановлениях Пленума Верховного Суда, решениях судов общей юрисдикции, которые не имеют обязательного характера. Тем не менее, существует большой объем научных работ, затрагивающих те или иные аспекты выселения из жилого помещения. Многое из указанного было использовано в данном исследовании.

Работа состоит из введения, трех глав, разделенных на параграфы, заключения, списка используемой литературы и списка используемых источников, приложения.

Глава 1 Общие положения о выселении из жилого помещения

1.1 Правовая сущность выселения из жилого помещения

Потребность в жилище является базовой потребностью человека. Жилище, занимаемое лицом на законном основании, не может быть изъято у него без законного на то предписания.

На неукоснительном соблюдении двух указанных выше положений должен базироваться такой институт жилищного права как выселение гражданина из жилого помещения. Сразу оговоримся, что употребленный выше термин «жилище» не является правовым (хотя его упоминание и можно найти в нормативных правовых актах), в юридической науке и в законодательстве, в основном, употребляется термин «жилое помещение». Именно для жилого помещения в законе закреплены требования, которым оно должно соответствовать. Под жилищем же можно понимать в широком смысле и любые другие помещения, которые не могут быть признаны жилыми в законодательном смысле этого слова, поэтому, для того чтобы была возможность рассмотрения и анализа правовых норм, следует рассматривать именно институт выселения из жилого помещения.

В Конституции Российской Федерации закреплены положения, касающиеся охраны жилищных прав граждан. Так, статьей 25 предусмотрено, что жилище неприкосновенно, а статьей 40 – что каждый имеет право на жилище, никто не может быть произвольно лишен жилища [18].

В Жилищном кодексе Российской Федерации (далее по тексту – ЖК РФ) в части 1 статьи 1 среди прочего указано, что «Жилищное законодательство основывается... на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища...» [12].

В части 4 статьи 3 ЖК РФ указано, 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».

При этом большое значение для судов имеют разъяснения, содержащиеся в Постановлениях Пленума Верховного Суда Российской Федерации. Относительно положений ЖК РФ также имеются соответствующие разъяснения, которые содержит в себе Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее по тексту – ППВС N 14) [30]. Согласно пункту 8 указанного документа принципы неприкосновенности жилища и недопустимости произвольного лишения его являются основными принципами жилищного законодательства. Кроме того, там же отмечено, что под принципом недопустимости произвольного лишения жилища следует понимать нормы части 4 статьи 3 ЖК РФ. Однако Верховным Судом там же подмечено, что произвольным лишением жилища является лишение его во внесудебном порядке либо же по непредусмотренным законом основаниям. Положения части 4 статьи 3 ЖК РФ распространяют свое действие на всех лиц, вселившихся в жилое помещение.

Итак, можно сделать вывод о том, что ввиду серьезных последствий, наступающих в связи с выселением из жилого помещения, оно допускается только в судебном порядке (части 1, 2 статьи 35, части 4, 5 статьи 79, часть 5 статьи 80, статья 84, части 1, 2 статьи 90, части 1, 2 статьи 91, статья 91.12, часть 1 статьи 103, часть 2 статьи 133 ЖК РФ).

Рассмотрим сущность института выселения из жилого помещения. В основном нормативном акте, регулирующем жилищные правоотношения, – ЖК РФ – не содержится дефиниции выселения, однако сам термин неоднократно употребляется. В связи с этим необходимо обратиться к научному толкованию данного понятия.

Так, отметим, что Ю.Г. Басин указывает про выселение следующее: «Выселение – это ... принудительное удаление гражданина из помещения, которое он незаконно занимает» [6]. С учетом норм современного жилищного законодательства следует подвергнуть критике указание автора на незаконное занятие помещения, – ЖК РФ предусматривает выселение и из законно занимаемых помещений (например, в связи со сносом дома). М.В. Бандо отмечает: «Выселением следует называть любые действия, направленные на пресечение владения и пользования жилым помещением, как связанные, так и не связанные с фактическим выдворением проживающих лиц» [6]. В понимании М.В. Бандо выселение влечет прекращение чужого владения и пользования жилым помещением во всех проявлениях. Согласно взглядам О.В. Кириченко и Е.В. Накушнова выселение представляет собой: «Принудительное изъятие жилой площади у лиц, которые не имеют на нее права или право которых прекратилось по установленным законом основаниям» [15]. Существует также понимание выселения следующим образом: лишение жилища человека, проживающего в нем постоянно или временно, но не имеющего или утратившего право на дальнейшее проживание в нем, имеющее целью освобождение жилого помещения [50].

Все указанные определения передают сущность выселения не достаточно полно, детально и ясно, однако, подвергать их резкой критике будет неверно, потому что их суть соответствует действительности. Тем не менее, представляется необходимым выведение дефиниции выселения с учетом всех аспектов данного правового явления в совокупности.

Ученые отмечают неоднородность правовой сущности выселения, так как оно не всегда выступает мерой ответственности (санкцией) за правонарушения, что, на первый взгляд, является самым очевидным предназначением рассматриваемого правового института. Однако помимо этого выселение может являться следствием прекращения права пользования жилым помещением и, соответственно, не иметь характера санкции за

правонарушение. В данном случае выселение будет правомерным, положительным для иных законных пользователей жилого помещения. Выселение может также являться компенсационной мерой, восстанавливать нарушенное право лица. К примеру, Л.Ю. Рамзаева указывает: «Выселение в зависимости от конкретных оснований может быть мерой защиты жизни и здоровья самих выселяемых, интересов наймодателя или публичных образований» [6].

Отсутствие у выселения единой правовой природы признают многие ученые, среди которых М.В. Бандо, Ю.К. Толстой, Н.Н. Никифорова, М.Н. Рахвалова. Так, Ю.К. Толстой отмечает, что не может рассматриваться как мера ответственности выселение гражданина из дома, подлежащего сносу, либо же выселение гражданина из самоуправно занятого жилого помещения, так как прав на данное жилое помещение он не имеет [54]. Н.Н. Никифорова указывает, что выселение только тогда является мерой ответственности, когда «применяется за совершенное правонарушение и предполагает лишение гражданина жилого помещения или ухудшение его жилищных условий» [21, с. 115–116]. М.Н. Рахвалова отмечает, что так как законодатель классифицирует выселение на выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения, выселение с предоставлением другого жилого помещения и выселение без предоставления другого жилого помещения, то выселение является не только мерой правовой ответственности, но и мерой компенсационного характера, мерой защиты жилищных прав, причем существуют случаи, в которых автор затрудняется отнести выселение к одной из трех указанных категорий. Помимо этого, М.Н. Рахвалова отмечает наибольшую серьезность выселения по сравнению с иными мерами ответственности в жилищных правоотношениях, а также то, что вне зависимости от основания выселения, оно всегда будет мерой принудительного воздействия государства [34]. С этими положениями сложно не согласиться, так как они явно отражают основные характеристики института выселения из жилого помещения.

Выселение из жилого помещения следует считать вынужденной мерой, а это значит, что есть основание для наделения данного правового института статусом исключения из конституционного принципа неприкосновенности жилища, но важно понимать, что выселение не противоречит Конституции РФ, ведь оно применяется только в строго установленных законом случаях и отвечает общественным интересам.

Суть выселения в прекращении у лица права пользования жилым помещением. Выселение – крайняя мера воздействия, которая может быть применена к лицам как по основаниям, предусмотренным ЖК РФ, так и предусмотренным другими федеральными законами, договором, на основании решения суда (ч. 1 ст. 35 ЖК РФ).

При этом важное обстоятельство подчеркивает Е.Ф. Оглио: «Являясь финалом прекращения жилищных прав, выселение имеет юридическое последствие, являясь основанием для снятия с регистрационного учета» [26, с. 250]. Данное утверждение справедливо, так как при выселении не только фактическая, но и юридическая связь лица с жилым помещением должна быть прекращена (прекращение регистрации по месту жительства в том жилом помещении, из которого лицо выселено). Закон РФ от 25.06.1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» устанавливает, что снятие с регистрационного учета осуществляется, среди прочего, и по основанию выселения [13].

В данной работе использовано применяемое законодателем деление оснований выселения на основания выселения с предоставлением другого жилого помещения и на основания выселения без предоставления другого жилого помещения, причем основания выселения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения отнесены к первой группе (в связи с тем, что суть выселения по этим основаниям – также приобретение права на некое иное жилое помещение, отличное от прежнего по определенным параметрам). Отметим, что указанное деление оснований выселения

законодатель употребляет по отношению к жилым помещениям, занимаемым гражданами по договорам социального найма, но их, как выше отмечалось, можно распространить и на иных лиц. Помимо этого выведен перечень оснований выселения, применяемых к собственникам жилых помещений и их пользователям.

Как итог скажем, что институт выселения рассматривается многими научными деятелями, однако на данный момент продолжает вызывать дискуссии в связи с тем, что затрагивает конституционные права граждан. Институт выселения прорабатывается учеными-юристами в научных трудах, однако, при этом, нельзя считать его достаточно изученным, ведь еще не сформулирована не вызывающая нареканий дефиниция выселения. Когда доктрина придет к согласию в этом вопросе, дефиницию выселения законодателю следует закрепить в ЖК РФ.

1.2 Основания выселения собственников из жилых помещений

По Конституции Российской Федерации (статья 35) право собственности охраняется законом, доступно каждому, никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда, принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения [18].

Значимость права собственности велика, о необходимости этого права написано много трудов. Теоретически право собственности на жилое помещение должно служить защитой от выселения из него. Закон прямо не указывает на возможность выселения собственника, однако право собственности может быть прекращено по определенным основаниям, что дает возможность применения части 1 статьи 35 ЖК РФ. В гражданском и жилищном законодательстве зафиксировано несколько оснований для этого. Выселение собственника означает изъятие у него его имущества, принадлежащего ему на праве собственности, и дальнейшую его продажу на

торгах либо иной способ реализации в зависимости от основания изъятия. В случае выселения право собственности прекращается.

Исходя из 293 статьи Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ), можно заключить, что собственник может быть выселен по трём основаниям:

- использование жилого помещения не по назначению,
- систематическое нарушение прав и интересов соседей,
- бесхозяйственное обращение с жилым помещением, допускающее разрушение последнего [10].

Частью 2 статьи 35 ЖК РФ (а также рядом других статей) определена схожая норма по отношению и к пользователям жилого помещения. Перед обращением в суд с исковыми требованиями о выселении в обоих случаях необходимо предупреждение, в первом случае, собственника органом местного самоуправления о необходимости устранения всех нарушений (либо о проведении ремонта), а во втором случае, пользователя собственником о том же самом.

Выселение может быть следствием обращения взыскания на имущество собственника по его обязательствам в порядке статьи 237 ГК РФ. В этом случае право собственника подлежит прекращению с момента возникновения такого права у лица, в пользу которого имущество было изъято. Конечно же, необходимо отметить, что данное основание выселения не всегда может быть применено к конкретному собственнику в связи с тем, что в Гражданском процессуальном кодексе Российской Федерации – ГПК РФ (статья 446) зафиксирован перечень имущества, не представляющего возможности для обращения взыскания на него, среди прочего – жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением [11]. Это значит, что если у лица в собственности только одно отвечающее требованиям жилое помещение, то он не может быть выселен из него.

Исключение – ипотека, так как на заложенное недвижимое имущество может быть обращено взыскание, а следовательно, есть и возможность выселения из него.

Анализ Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» даёт представление о том, как происходит выселение. Если собственник (заемщик) не оплачивает взносы по ипотеке в течение трех месяцев и более, никаким образом не реагирует на требования кредитора (банка) по их уплате, то кредитор вправе обратиться в суд с иском о выселении собственника и возможности реализации спорного имущества (ипотечной квартиры). После продажи банк покрывает из вырученных средств оставшуюся сумму займа и начисленные за время пользования займом проценты, а остальное перечисляется уже бывшему собственнику (заемщику) [57]. Согласно пункту 1 статьи 78 указанного федерального закона обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что эти жилые помещения были заложены по ипотеке в обеспечении кредита либо целевого займа на это жилое помещение.

Выселить собственника можно и по основанию неуплаты за жилое помещение и коммунальные услуги, однако это основание нельзя рассматривать буквально, так как прямо такое основание для выселения предусмотрено только для нанимателей по договорам социального найма. Долг по указанной плате может быть взыскан в гражданско-правовом порядке, и в случае его неуплаты может быть обращено взыскание на имущество должника с учетом упомянутой выше 446 статьи ГПК РФ.

Выселение собственника может последовать в связи с изъятием его недвижимости для государственных либо же муниципальных нужд, когда выкупается земельный участок, на котором расположено жилое помещение (расположен многоквартирный дом, в котором жилое помещение находится). В этом случае собственнику обязательно предоставляется возмещение (часть

7 статьи 32 ЖК РФ) – совокупная сумма, включающая рыночную стоимость изымаемого жилого помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме (если жилое помещение расположено в нем), все убытки причиненные собственнику 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 права собственности на другое жилое помещение; досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду. Законодатель предусмотрел возможность сохранения права пользования изъятым жилым помещением для прежнего собственника не более чем на шесть месяцев после получения им возмещения в случае, если у него не имеется иного жилого помещения в собственности – по заявлению прежнего собственника до момента приобретения им иного жилого помещения в собственность (часть 6 статьи 32 ЖК РФ). По соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещения взамен изымаемого с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

Еще одно основание выселения собственника – признание его дома непригодным для проживания в нем, аварийным, подлежащим сносу, в результате чего собственнику предоставляется другое жилое помещение. При наступлении этого основания орган, принявший решение об этом, предъявляет собственникам помещений в указанном доме требование о соответствующих реконструкции либо сносе дома в разумный срок, неисполнение которого влечет изъятие земельного участка, на котором расположен дом, а также находящихся в таком доме жилых помещений с выселением лиц в них проживающих. Такой порядок установлен частями 10, 10.1, 11 статьи 32 ЖК РФ.

Еще одним основанием выселения собственника является незаконно проведенные перепланировка и (или) переустройство жилого помещения.

Частью 3 статьи 29 ЖК РФ определено, что собственник должен привести помещение в прежнее состояние в разумный срок и в установленном порядке. Если же это не будет выполнено, то орган, осуществляющий согласование переустройства и (или) перепланировки (согласно части 5 статьи 29 ЖК РФ), вправе обратиться в суд, который, в свою очередь, вправе принять в отношении собственника решение о продаже принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения с торгов (что означает прекращение права собственности и выселение из такого жилого помещения).

Кроме того, если лицо получило право собственности путем проведения незаконной сделки (неправомерная купля-продажа, дарение с нарушением установленных законом условий и другое), а следовательно, его право собственности неправомерно, то такое лицо также подлежит выселению из занимаемого жилого помещения.

Как видим, законодательством предусмотрен широкий перечень оснований, по которым собственник утрачивает право собственности и может быть выселен из своего жилого помещения. Использование жилого помещения не по назначению; систематическое нарушение прав и интересов соседей; бесхозяйственное обращение с жилым помещением, допускающее разрушение последнего; обращение взыскания на имущество собственника из-за долгов по его обязательствам; изъятием недвижимости для государственных либо же муниципальных нужд; признание недвижимого имущества непригодным для проживания в нем, аварийным, подлежащим сносу; незаконно проведенные перепланировка и (или) переустройство жилого помещения; получение права собственности незаконным путем, – это основания, по которым собственник может быть выселен.

1.3 Основания выселения пользователей из жилых помещений

К пользователям жилым помещением можно отнести нанимателей по разным договорам найма; членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, которые еще не выплатили полностью свой пай; бывших членов семьи нанимателя, собственника жилого помещения либо члена жилищного кооператива; отказополучателей; лиц, отказавшихся от права на жилое помещение при его приватизации; получателей ренты в рамках договора пожизненного содержания с иждивением.

Законом предусмотрены основания для выселения пользователей из жилого помещения (особенно четко они оговорены в отношении лиц, занимающих жилое помещение по договорам социального найма). Но не все в этом аспекте гладко. Существует обоснованное мнение, что «Особенно слабо проработаны в законе основания для выселения собственником жилья, т. е. выселение из частного жилищного фонда» [51]. Получается, что определенность в основаниях выселения в законодательстве есть относительно жилых помещений муниципального и государственного жилищного фондов (а это, в свою очередь, означает наибольшую определенность по отношению к жилым помещениям фонда социального использования и специализированного жилищного фонда), что нельзя назвать позитивным в связи с тем, что имеется тенденция к уменьшению объема жилых помещений, находящихся в муниципальной и государственной собственности. Эта тенденция прослеживается хотя бы по факту придания бесплатной приватизации жилых помещений бессрочного характера [60].

Основания выселения нанимателей по договору социального найма законодатель разделяет на основания выселения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения (статья 85 ЖК РФ), обладающие компенсационным характером, основания выселения с предоставлением другого жилого помещения (статья 90 ЖК РФ), обладающие характером

меры ответственности, и основания выселения без предоставления другого жилого помещения (статья 91 ЖК РФ), также имеющие характер меры ответственности.

Важно отметить, что на пользователей также распространяет свое действие статья 35 ЖК РФ. Пользователи должны освободить занимаемое жилое помещение, если их право пользования им прекращено или если они нарушают правила пользования им, – если они это не сделают, собственник вправе выселить их по решению суда. Лица, право пользования жилым помещением у которых возникло на основании решения суда или на основании завещательного отказа, могут быть выселены за использование жилого помещения не по назначению, систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, бесхозяйственное обращение с жилым помещением, допускающее его разрушение.

Расторжение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования влечет для нанимателя (и членов его семьи) выселение без предоставления жилого помещения (статья 91.12 ЖК РФ).

Расторжение или прекращение договора найма специализированного жилого помещения является основанием для освобождения такого жилого помещения, если следует отказ в освобождении, то лиц выселяют по решению суда (статья 103 ЖК РФ).

Исходя из статьи 133 ЖК РФ, можно заключить, что основанием выселения бывшего члена жилищного кооператива и членов его семьи является отказ от добровольной возможности выехать из жилого помещения в двухмесячный срок со дня принятия жилищным кооперативом решения об исключении лица из своих членов.

Временные жильцы, не обладающие самостоятельным правом пользования жилым помещением, могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения по решению суда, если договор социального найма будет прекращен или если временные жильцы откажутся сменить место жительства в добровольном порядке, когда срок пользования ими

жилым помещением истек либо же было нанимателем (членами его семьи совместно с ним проживающими) предъявлено требование об освобождении жилого помещения (если срок не оговорен) – пункты 4,5 статьи 80 ЖК РФ.

Для лиц, заключивших договор коммерческого найма жилого помещения, действует статья 688 ГК РФ, которая предусматривает выселение нанимателя и других граждан после расторжения договора найма по решению суда. Представляется, что разумно рассматривать эту норму совместно с нормой статьи 35 ЖК РФ о том, что если в установленный собственником срок наниматель не освобождает жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда. То есть после расторжения договора найма у бывшего нанимателя, конечно же, есть возможность добровольно покинуть жилое помещение (он будет выселен по решению суда, если откажется это сделать).

Нужно отметить, что пунктом 2 статьи 687 ГК РФ предусмотрено два основания для расторжения договора найма в судебном процессе, инициированном наймодателем:

- невнесение нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев (если договором не установлен более длительный срок), а при краткосрочном найме – более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;
- разрушение или порча жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

При этом суд с учетом обстоятельств конкретного дела может не сразу расторгнуть договор найма, а предоставить нанимателю срок не более одного года для устранения нарушений. Если нарушения устранены не будут, то суд, по повторному обращению наймодателя, расторгнет договор найма. Однако суд может предоставить нанимателю (по его просьбе) отсрочку исполнения решения суда на срок не более одного года.

Итак, в ЖК РФ есть перечень оснований для выселения пользователей жилого помещения, они во многом схожи с основаниями для выселения

собственника, однако есть отличия, обусловленные правовым положением собственника и пользователя жилого помещения.

Анализ теоретических и законодательных положений дает возможность говорить о том, что институту выселения уделяется внимание. Формулировки норм законодательства не всегда конкретно определяют перечень оснований для выселения, допуская мысль о существовании иных оснований, что может повлечь не достаточно полную защиту прав и законных интересов граждан либо поощрение нарушения таких прав, в виду того, что судом не будет учтено основание выселения, предусмотренное в каком-либо федеральном законе. В связи с этим представляется необходимым закрепление в ЖК РФ полного закрытого перечня оснований для выселения пользователей и собственников жилого помещения, так как все они касаются института жилищного права – выселения, а значит, создают, изменяют, прекращают жилищные правоотношения.

Для каждой категории подлежащих выселению лиц – для собственников, для нанимателей по договору социального найма, для нанимателей по договору коммерческого найма, для нанимателей по иным договорам найма жилого помещений государственного или муниципального жилищного фонда, для членов семьи собственника или нанимателя, для пользователей жилым помещением, которые не подпадают под ранее указанные категории лиц, для лиц, обладающих особым статусом – дети-сироты, инвалиды, – должен быть указан отдельный полный закрытый перечень оснований выселения. Это позволит установить определенность в перечне оснований выселения для каждой категории лиц и предотвратит вероятность возникновения жилищных споров, связанных с возможностью или невозможностью выселения по конкретному основанию.

Глава 2 Виды выселения из жилого помещения

2.1 Выселение с предоставлением другого жилого помещения

Выселение лица из жилого помещения может быть реализовано с предоставлением либо другого благоустроенного жилого помещения, либо с предоставлением другого жилого помещения, либо вообще без предоставления жилого помещения. Вариант реализации выселения определяется законом.

Насчет благоустроенности предоставляемого жилого помещения в статье 89 ЖК РФ отмечено: «Другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта» [12]. Под населенным пунктом при этом понимается, исходя из судебной практики, «населенное место (поселение), первичная единица расселения людей в пределах одного застроенного земельного участка (город, поселок, поселок городского типа, село)» [25]. При этом, заметим, что судебная практика исходит из того, что выселение в жилые помещения, которые хотя и находятся в границах городского округа или муниципального района, но расположены за пределами населенного пункта, в котором находится ранее занимаемое помещение, неправомерно [25]. Однако законодатель предусмотрел возможность и смены населенного пункта (в пределах исходного субъекта РФ) по согласию лица при выселении, – если это предусмотрено законом федерального уровня. Граждане, стоящие (имеющие право стоять) на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, получают при выселении другое благоустроенное жилое помещение по нормам предоставления.

В случае проживания нанимателя и членов его семьи до выселения в квартире или же не менее чем в двух комнатах, то у нанимателя есть право либо на получение квартиры, либо жилого помещения с тем же количеством комнат в коммунальной квартире соответственно.

Согласно положениям пункта 37 ППВС N 14 благоустроенность жилого помещения определяется применительно к условиям конкретного населенного пункта. Благоустроенное жилое помещение не может ухудшать жилищные условия лица, вселяемого в него. Благоустроенность жилого помещения определяется и его соответствием всем нормам, предъявляемым к жилым помещениям. Общие, обязательные для всех жилых помещений на российской территории требования к ним указаны в существующем Положении [31]. Кроме этого, важно понимать, что предоставление другого благоустроенного жилого помещения (при выселении) не имеет своей целью улучшение жилищных условий, а потому некоторые обстоятельства, учитываемые при предоставлении такого жилого помещения лицам, стоящим в очереди, не берутся в расчет. К тому же, если граждане до выселения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения (основания которого указаны в статьях 86–88 ЖК РФ) стояли в очереди как нуждающиеся в жилом помещении, они не теряют свое право на такую очередь (конечно, если не отпали необходимые для этого основания).

Предоставление благоустроенного жилого помещения обладает компенсационным характером, является гарантией недопущения ухудшения жилищных условий лица, создает приемлемые (а с учетом оснований, по которым оно предоставляется, – улучшает) условия безопасности жилого помещения. Поэтому случаи предоставления лицам жилых помещений большей площади, если в муниципальном жилом фонде нет на момент предоставления жилого помещения такой же площади (то есть равной), не противоречат жилищному законодательству [24].

Справедливым представляется сложившийся в судебной практике подход о том, что если происходит выселение из комнаты в коммунальной

квартире непригодного для проживания и подлежащего сносу дома, то общая площадь (с учетом которой должно быть предоставлено другое благоустроенное жилое помещение) складывается из жилой площади комнаты, ее вспомогательных помещений, доли площади вспомогательных помещений, которые используются для обслуживания более одной комнаты [25].

При определении благоустроенности жилого помещения судом не признается ухудшением жилищных условий граждан удаленность нового района проживания, если у граждан сохраняется возможность получать такой же комплекс необходимых для жизни услуг, что и ранее. Например, граждане были выселены из принадлежащего им по договору социального найма жилого помещения по основанию его передачи религиозной организации, взамен им было предоставлено благоустроенное жилое помещение. Однако оно не устроило граждан, и они обратились в суд с требованием предоставить им другое жилое помещение, ссылаясь на то, что предоставленное им ухудшает их жилищные условия, а именно – расположено не в историческом центре, как занимаемое ими ранее, и удалено от поликлиники, к которой они прикреплены. Суд отказал в удовлетворении таких требований, так как «В данном случае правовое значение имеет не удаленность предоставляемого жилого помещения от места нахождения занимаемого, а то обстоятельство, что предоставляемое жилое помещение находится в границах Санкт-Петербурга», также суд отметил, что «Истцы не лишены права получать медицинскую помощь в медицинских учреждениях по новому месту жительства, право выбора медицинского учреждения не ограничивается местом жительства. Также разрешается вопрос с социальным обеспечением граждан» [43]. В судебной практике также указывается, что предоставление жилого помещения в том же районе города, что и то жилое помещение, из которого лицо выселяют, не является обязательным и не влияет на его благоустроенность, право выбора района города принадлежит собственнику муниципального жилого помещения [36]. Не может быть

признано благоустроенным жилое помещение, в котором есть только печное отопление, а центральное отопление отсутствует, если оно предложено лицам, ранее проживавшим в жилом помещении с центральным отоплением. Однако если большая часть жилых помещений в населенном пункте обладает только печным отоплением, такое жилое помещение будет считаться благоустроенным, но оно не может быть предложено лицам, ранее проживавшим в жилом помещении с центральным отоплением, так как не будет обладать компенсационным характером [25].

Таким образом, благоустроенное жилое помещение не должно ухудшать положение лица ни в каком аспекте, то есть благоустроенное жилое помещение должно соответствовать по всем параметрам тому жилому помещению, взамен которого оно предоставляется, однако оно должно отвечать праву лица на нормальные жилищные условия. Допустимо предоставление жилого помещения, характеристики которого лучше чем у прежнего жилого помещения.

Предоставляемое же другое жилое помещение (не требующее соответствия уровню благоустроенности), согласно статье 90 ЖК РФ, должно соответствовать размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие (не менее 6 кв. м общей площади на человека – часть 1 статьи 105 ЖК РФ) и находиться в том же населенном пункте.

Теперь рассмотрим существующие в судебной практике проблемы, возникающие в связи с выселением с предоставлением другого жилого помещения по разным основаниям.

Итак, дом, где расположено жилое помещение, в котором проживают граждане, подлежит по решению уполномоченного органа сносу. Некоторым авторам, к примеру, В.В. Болговой, Е.Е. Новопавловской свойственно считать основание выселения в связи со сносом дома частным случаем выселения в связи с изъятием земельного участка для государственных (муниципальных) нужд [8, с. 50]. С такой точкой зрения можно согласиться лишь отчасти, так как выселение в связи со сносом дома может носить и

компенсационный характер, то есть быть направленным на обеспечение безопасности непосредственно самих жителей, что даже с учетом того, что наше государство призвано обеспечивать безопасность своих граждан, все же больше ставит в приоритет не эту, так назовем, государственную нужду, а право конкретных лиц на нормальные жилищные условия.

Основной проблемой при выселении граждан по такому основанию является то, что законом не предусмотрено полноценное соблюдение жилищных прав граждан при данной процедуре. Выселяемым лицам предоставляется благоустроенное жилое помещение, которое только лишь не ухудшает имеющиеся у них жилищные условия, но, к примеру, не учитывает параметр пола, когда должны предоставляться отдельные комнаты. К примеру, решением суда, с учетом положений статьи 89 ЖК РФ об уровне благоустроенности предоставляемого жилого помещения, гражданке М. было отказано в удовлетворении части исковых требований о предоставлении в связи со сносом дома благоустроенного жилого помещения большего по площади и количеству комнат, потому что у нее имеются разнополые дети [39]. На ошибочность мнений граждан о том, что они вправе улучшить свои жилищные условия, если дом, в котором они проживали ранее, сносят, указывают и А.А. Озерова, М.Г. Усова, приводя при этом судебную практику, согласно которой по решению суда первой инстанции семья выселена в связи со сносом дома в другое благоустроенное жилое помещение, которое соответствует нормам статьи 89 ЖК РФ, но не учитывает разный пол членов семьи; данное решение устояло и в апелляционной инстанции [27, с. 326].

Данная ситуация не должна быть нормой. Более справедливым было бы сразу предоставлять гражданам такие жилые помещения, которые соответствуют полному объему их прав, поэтому имеет смысл дополнить статью 89 ЖК РФ положением о том, что предоставляемое жилое помещение должно улучшать жилищные условия лиц до предусмотренного для них законом уровня. Конечно, реализация данного положения, вероятнее всего, с

учетом российской действительности, будет сложна, но, при этом, такое положение закона служило бы стимулом для власти в обеспечении граждан комфортным жильём. Кроме того, такое изменение указанной статьи позволило бы избежать двойной работы с лицами, которые стоят в очереди на получение жилья как нуждающиеся в нем. При этом, существующая тенденция того, что снос дома не должен влечь улучшение жилищных условий, как верно замечает Л.В. Сотникова: «Влечет судебные тяжбы, а значит, увеличение государственных расходов, конфликтные ситуации, которые могут вызвать дестабилизацию в обществе и увеличение числа семей, считающих свои жилищные условия неприемлемыми», а значит, не имеет должного эффекта и не является целесообразной [53, с. 47].

Таким образом, следует отойти в данном вопросе от характера компенсации и принимать во внимание обстоятельства, к примеру, части 5 статьи 57 ЖК РФ о соблюдении нормы предоставления и статьи 58 ЖК РФ о предоставлении одной комнаты лицам разного пола (кроме супругов) только при их согласии на это, что сейчас ППВС N 14 рекомендует судам, при выселении по основаниям, указанным в статьях 86–88 ЖК РФ, не учитывать. Подобные позиции содержатся в работах ряда авторов, к примеру, П.А. Козлова, Е.С. Крюковой, Ю.С. Поварова, В.Д. Рузановой [16, 17].

К членам жилищного кооператива при сносе кооперативного дома применяются правила статьи 32 ЖК РФ, если пай полностью выплачен, и 86 ЖК РФ, если пай не выплачен (статья 134 ЖК РФ).

Непригодность жилого помещения для проживания в нем является следствием признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. У этих категорий много точек соприкосновения, но все-таки не всегда непригодность для проживания означает аварийность и необходимость сноса или реконструкции. К примеру, несоответствие жилого помещения требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности не влечет аварийность также как, к примеру, перевод жилого помещения в нежилое. В связи с этим упомянутые основания выселения бывают связаны

друг с другом, действуют сообща. непригодным для проживания помещению может быть признано на основании пунктов 33–41 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 N 47, где детально прописано, в каких случаях и при каких условиях помещению утрачивает свою пригодность для проживания в нем.

Справедливую трактовку непригодным для проживания жилым помещениям дает Л.Ю. Рамзаева: «Жилые помещения (независимо от форм собственности), представляющие опасность для проживания в них из-за расположения жилья в опасных зонах, неудовлетворительного состояния строительных конструкций или инженерного оборудования, физического износа и повреждения этих конструкций, нарушения санитарно-эпидемиологических условий проживания, выявления вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан» [33]. Если дом лиц признан непригодным для проживания в нем, то такие лица приобретают возможность реализовать свое право на получение по договору социального найма соответствующего санитарным и техническим нормам и правилам жилого помещения вне очереди (пункт 1 части 2 статьи 57 ЖК РФ). Эта норма находит свое применение на практике: суд обязал орган местного самоуправления предоставить лицам жилое помещение по договору социального найма вне очереди, указав при этом: «Предоставление иного жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим правилам и нормам, взамен непригодного для проживания, не может быть поставлено в зависимость от установленного органом местного самоуправления срока расселения жильцов указанного многоквартирного дома, а так же наличия, либо отсутствия финансирования» [45]. В связи с этим процесс выселения из непригодного для проживания жилого помещения, а значит, и обеспечение безопасности и нормальных жилищных условий для лиц произойдет эффективно.

Изъятие земельного участка, на котором расположено жилое помещение или многоквартирный дом, в котором находится жилое помещение, для государственных (муниципальных) нужд влечет выселение граждан, проживающих в нем с предоставлением им другого благоустроенного жилого помещения (статья 87.2 ЖК РФ). Данная норма касается нанимателей, так как собственникам при выселении в данном случае предоставляется равноценное возмещение, а другое жилое помещение предоставляется только по соглашению, причем с зачетом стоимости такого жилого помещения при определении размера возмещения за изымаемое жильё (если соглашение не заключено, то другое жилое помещение не предоставляется, предоставляется только возмещение). При чем, взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение предоставляется на праве собственности. Это общее правило, от которого в судебной практике допускаются отхождения, – при наличии согласия жилое помещение может быть предоставлено по договору социального найма, договора найма в домах системы социального обслуживания населения (подпункт «и» пункта 21 ППВС N 14).

Под государственными (или же муниципальными) нуждами в данном аспекте Верховный Суд рекомендует понимать потребности Российской Федерации, ее субъектов, муниципальных образований, связанные с такими установленными законами федерального или регионального уровня обстоятельствами, удовлетворение которых невозможно произвести без изъятия земельных участков, как пример, – выполнение Россией международных обязательств, размещение объектов государственного (или же муниципального) значения (если нет других вариантов их размещения), застройка в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений (подпункт «в» пункта 20 ППВС N 14).

При проведении капитального ремонта или реконструкции дома, если такой ремонт или реконструкция не могут быть проведены без выселения нанимателя, наймодатель обязан за свой счет предоставить нанимателю и

членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции другое жилое помещение – в маневренном фонде – без расторжения существующего договора социального найма жилого помещения. Отказ нанимателя и членов его семьи от переселения в жилое помещение маневренного фонда может повлечь предъявление наймодателем требования об этом в суд. Однако статья 88 ЖК РФ закрепляет и иные возможные пути развития ситуации.

В судебной практике есть примеры применения норм статьи 88 ЖК РФ в нестандартных ситуациях. Администрация обратилась с иском к ответчикам о выселении из жилого помещения маневренного фонда и вселении в ранее занимаемое жилое помещение. Наниматель (один из ответчиков, остальные – члены его семьи) стоит на учете в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий, при этом занимает по договору социального найма комнату общей площадью 20,7 м². Ответчики были вынуждены переселиться на время проведения капитального ремонта в многоквартирном доме, где расположено их нанимаемое жильё, в жилое помещение маневренного фонда. По окончании капитального ремонта было установлено, что общая площадь жилого помещения уменьшилась и стала составлять 20,3 м². Суд разрешал ситуацию, исходя из следующего понимания норм статьи 88 ЖК РФ. В результате капитального ремонта общая площадь жилого помещения нанимателя может быть уменьшена, и это не будет являться основанием для предоставления ему другого благоустроенного жилого помещения при условии, что такое уменьшение не сделает нанимателя нуждающимся в улучшении жилищных условий. В положениях закона нет норм о гражданах, которые уже являются нуждающимися в улучшении жилищных условий, из этого следует вывод, что малейшее уменьшение общей площади жилого помещения нанимателя, нуждающегося в улучшении жилищных условий, является основанием для предоставления ему другого благоустроенного жилого помещения. В связи с этим, а также учитывая, что наниматель и члены его семьи вправе, но не

обязаны, вселиться в нанимаемое жилое помещения при уменьшении его общей площади, суд посчитал необходимым требования администрации оставить без удовлетворения [42]. Выводы суда справедливы и отвечают основным началам жилищного законодательства, так как только такое решение суда может защитить жилищные права нуждающихся в жилом помещении граждан, ведь закон действительно не обязывает граждан вселиться в нанимаемое жилое помещения при уменьшении его общей площади, а наоборот исходит из того, что нуждающимся гражданам должно быть предоставлено подходящее жилое помещение.

Выселение нанимателей по договору социального найма из жилого помещения, потому что оно передается религиозной организации в соответствии с Федеральным законом «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности» явление нераспространенное в силу его специфичности [59]. Все-таки судебные разбирательства по этому основанию выселения встречаются, примером может служить приведенное ранее решение Смольнинского районного суда города Санкт-Петербурга. Данный процесс находит правовое регулирование не только в ЖК РФ (статья 87.1), но и в указанном выше федеральном законе. Так, жилые помещения выселяемых лиц передаются религиозным организациям только после предоставления им взамен других благоустроенных жилых помещений (по договору социального найма) по нормам предоставления, что осуществляется согласно плану передачи религиозным организациям имущества религиозного назначения.

Невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги является правонарушением, поэтому логично, что за такое деяние законодательством предусмотрено предоставление не благоустроенного жилого помещения, а просто жилого помещения, соответствующего нормам для вселения в общежитие. Помимо этого, такое жилое помещение должно отвечать показателям изолированности и пригодности для проживания,

находиться в том же населенном пункте, где и прошлое, и быть в составе жилищного фонда социального использования (пункт 38 ППВС РФ N 14).

Для выселения нанимателей по основанию неуплаты за жилое помещение и коммунальные услуги (часть 1 статьи 90 ЖК РФ) необходимо наличие в совокупности таких условий (пункт 38 ППВС РФ N 14):

- отсутствие у лица причин, которые будут расценены судом как уважительные,
- непрерывность неуплаты (если вносилась хотя бы небольшая сумма, не покрывающая долг целиком, то непрерывность отсутствует),
- срок – более шести месяцев подряд.

Неуплату можно охарактеризовать как длящуюся задолженность, которая не погашается даже частично как минимум полгода, – само наличие задолженности не является основанием для того, чтобы выселить лицо из жилого помещения.

Перечень некоторых уважительных причин приводится в ППВС N 14 – длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии; тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры; болезнь нанимателя и (или) членов его семьи; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и иное. В качестве уважительной причины, к примеру, суды указывают следующее: «Несовершеннолетние ... не могут быть лишены жилья из-за ненадлежащего исполнения их родителями обязанности по уплате жилищно-коммунальных услуг» [1]. Еще одна причина, признанная уважительной судом: невозможность трудоустройства в силу предпенсионного возраста и состояния здоровья, а именно наличия хронического заболевания [3]. Обучение ответчика в колледже по очной форме обучения, наличие у него статуса сироты и получение им соответствующих социальных выплат, отсутствие самостоятельного заработка суды также считают уважительной причиной, замечая при этом, что не может быть отнесено к уважительным

причинам следующее: «Забывчивость, а также материальные затруднения, возникшие в следствие того, что собственник, наниматель или члены его семьи: злоупотребляют спиртными напитками; употребляют наркотические вещества; страдают болезненным пристрастием к азартным играм» [47].

Детально три указанных условия не прописаны в части 1 статьи 90 ЖК РФ, за что эта статья подвергается критике в научных кругах, требует внесения корректировок, так как неточность в ней содержащихся формулировок может повлечь несправедливое выселение [56, с. 88–89].

Проводя анализ судебной практики по выселению за невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, Л. Николаева подмечает, что «Основанием для выселения является не сам по себе факт неуплаты коммунальных платежей, а виновное противоправное бездействие гражданина, иногда еще дополнительно указывают – злостное» [22]. Такая позиция, как подмечается автором, встречается в судебной практике судов в разных регионах России, кроме того, для них характерно указание на то, что выселение – исключительная мера, выселяют довольно редко.

Исходя из сказанного, выселение по такому основанию возможно в силу совершенно разных обстоятельств, но при наличии в совокупности трех указанных условий, которые необходимо детально раскрыть в статье 90 ЖК РФ, в которой, на данный момент, эти условия содержатся в одной фразе, требующей конкретизации.

Выселение с предоставлением другого жилого помещения по требованию законных представителей детей, органа опеки и попечительства, прокурора осуществляется, если совместное проживание граждан, лишенных родительских прав, с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным. Оговоримся, что фактор предоставления другого жилого помещения отнесен к полномочиям субъектов РФ, – если региональный закон об этом не принят, при выселении другое жилое помещение не предоставляется (пункт 2 статьи 90, пункт 2 статьи 91 ЖК РФ). Для выселения по этому основанию правовое значение

имеет не сам факт лишения лица родительских прав, хотя он, несомненно, важен, а то, что совместное проживание ребенка и лишенного родительских прав в отношении него лица суд признал невозможным. Доказать этот факт путем предоставления доказательств, свидетельствующих об унижительном, грубом поведении лица, лишенного родительских прав (оскорбления, издевательства, побои, проявления агрессии) или свидетельствующих о посягательстве на сохранность, функциональность жилого помещения (его порча, разрушение, уничтожение, создание антисанитарных условий) [14].

Проиллюстрируем правильность высказанной выше позиции примером из судебной практики. Отец, лишенный в отношении своего сына родительских прав, по заявлению своей бывшей супруги – матери ребенка – был выселен без предоставления другого жилого помещения, так как судом была установлена невозможность совместного проживания данного лица и ребенка. Суд пришел к выводу о невозможности совместного проживания этих лиц на основании того, что отец, лишенный родительских прав, злоупотреблял спиртными напитками, становясь при этом агрессивным, избивал мать ребенка, нецензурно выражался при нем, выгонял мать с ребенком из комнаты, отбирал у них ключи, не давал спать по ночам, шумел, оставлял сына голодным, был судим за уклонение от уплаты алиментов, способствовал появлению невроза у сына [4].

Исходя из изложенного, можно сделать следующие выводы. Во-первых, основания выселения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения носят компенсационный характер, они призваны обеспечить право человека на безопасные жилищные условия и (или) право на равноценную замену жилого помещения в случае выселения. Во-вторых, основания выселения с предоставлением другого жилого помещения носят характер меры ответственности, они призваны несколько ухудшить жилищные условия выселенного лица в качестве наказания за правонарушения, при этом, не лишив его места жительства.

2.2 Выселение без предоставления другого жилого помещения

Приступим к анализу судебной практики и рассмотрению проблем по основаниям выселения, не предусматривающим получение другого жилого помещения.

Использование жилого помещения не по назначению подразумевает под собой использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных, иное, – то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое. При этом жилищным законодательством допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности (к примеру, научной, творческой, адвокатской и иной) либо же для деятельности индивидуального предпринимателя без перевода его в нежилое гражданами, проживающими в нем на законных основаниях, при этом должно быть соблюдено условие о том, что это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение, а именно – требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и иные [30].

В статье 288 ГК РФ содержится некая конкретизация положений статьи 17 ЖК РФ касательно проживания: «Гражданин - собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора» [10].

Сказанное позволяет согласиться с мнением А.В. Мыскина о жилых помещениях: «Никакие предпринимательские, коммерческие, хозяйственные, производственные, технические и иные аналогичные процессы в них осуществляться не должны. Жилое помещение - это все-таки именно жилое, а не административное помещение» [19]. Относительно осуществления в жилом помещении профессиональной деятельности А.В. Мыскин указывает, что допускается, чтобы в своем жилом помещении

художник рисовал картины, скульптор, соблюдая санитарно-гигиенические требования, создавал произведения искусства. Помимо этого, допустимо коллекционировать в жилом помещении какие-либо ценные для лица вещи.

Исходя из сказанного, укажем, что выселить из жилого помещения можно только, когда использование жилого помещения не по назначению нарушает требования закона.

Систематическое нарушение прав и законных интересов соседей может выражаться в нарушающих права и законные интересы соседей неоднократно повторяющихся действиях, которые проявляются в нарушении требований пожарной безопасности, а также санитарно-гигиенических, экологических и иных требований. Т.А. Беляева приводит на этот счет такие примеры: превышение в ночное время допустимой громкости при прослушивании музыки; содержание домашних животных с нарушением установленных правил и подобное. Систематическое же бесхозяйственное обращение с жилым помещением, ведущее к его разрушению, – это целенаправленные, носящие постоянный характер действия повреждение либо уничтожение структурных элементов жилого помещения [7, с. 34–35].

В качестве примера приведем следующее решение суда. Администрация обратилась в суд с исковым заявлением о выселении без предоставления другого жилого помещения нанимателя по договору социального найма, снятии его с регистрационного учета. Требования истца были основаны на следующем: к истцу обратился сосед ответчика с заявлением о принятии мер к ответчику, так как в квартире ответчика «туалет и ванная комната заполнены фекалиями до краев, в квартире жгут костры, по квартире летает мошкора, стоит зловонный запах». Истцом была проведена проверка, в результате которой подтвердились указанные в упомянутом заявлении обстоятельства, было установлено, что квартира находится в антисанитарном состоянии, ответчику было выдано предупреждение об устранении нарушений, оно исполнено не было. Две повторные проверки

установили, что нарушения в полном объеме не устранены. По решению суда ответчик был выселен без предоставления другого жилого помещения [37].

Еще одно показательное судебное решение связано с выселением без предоставления жилого помещения нанимателя из специального дома для престарелых граждан (Дома ветеранов). Выселение последовало по основаниям систематического нарушения прав и законных интересов соседей, бесхозяйственного обращения с жилым помещением, допускающим его разрушение, что было доказано следующим:

- многократные жалобы соседей нанимателя на его аморальное поведение (распитие спиртных напитков, шум и драки в ночное время, нецензурная брань, угроза соседям физической расправой);
- наниматель неоднократно был предупрежден городской администрацией о необходимости соблюдения правил пользования жилым помещением, о недопущении нарушения прав и законных интересов соседей, однако не устранял нарушения;
- к нанимателю ранее уже предъявлялся иск о выселении, однако в его удовлетворении судом было отказано;
- наниматель привлекался к уголовной и административной ответственности за правонарушения, совершенные в отношении его соседей по Дому ветеранов;
- свидетели подтвердили нарушение нанимателем общественного порядка, ведение им аморального образа жизни, наличие грязи в его квартире.

Кроме того, судом было установлено, что наниматель не относился к категории лиц, подлежащих вселению в специализированное жилье, на момент предоставления ему такого жилья, и не относится на момент вынесения решения суда [45].

Примером, где, среди прочего, основанием выселения послужило и использование жилого помещения не по назначению является следующее решение суда. Администрация города Сочи обратилась в суд с требованием

выселить гражданку из муниципальной квартиры, требования были удовлетворены, так как судом установлено, что гражданка содержала в квартире собак крупных пород в количестве от 16 до 19 голов в разные временные периоды по данным проведенных проверок, некоторые из них представляли повышенную опасность для соседей, гражданка неоднократно привлекалась к административной ответственности в связи с этим [50]. Поданная гражданкой апелляционная жалоба осталась без удовлетворения [2].

Редко в судебной практике встречается только одно из трех рассмотренных оснований, обычно они встречаются в совокупности.

Расторжение договора найма и следующее за ним выселение – серьезное правовое последствие, поэтому законом собственнику жилого помещения (либо же органу местного самоуправления, если нарушения допускает собственник) предоставлено право предупреждения нанимателя и пользователя (собственника) о необходимости устранения существующих нарушений пользования жилым помещением и (или) право предоставления разумного срока для проведения ремонта в жилом помещении. Кроме того, Верховным Судом РФ в ППВС N 14, относительно рассмотренных оснований, касательно нанимателя и (или) совместно с ним проживающих членов их семьи, отмечена важность установления «факта систематичности противоправных виновных действий» нанимателя и (или) членов его семьи, которые не предприняли действий, направленных на устранение нарушений. Также отмечается, что предупреждение может быть как устным, так и письменным.

Н.Н. Никифорова предлагает закрепить в законе, в какой форме должно быть сделано предупреждение, каков порядок его вручения нарушителю, какие действия должны считаться нарушениями, чтобы избежать неоднозначности трактовки норм закона и иметь гарантию возможности выселения лиц, «реально грубо нарушающих требования жилищного законодательства, права и законные интересы соседей» [21, с. 116–117].

Кроме этого, лица могут быть выселены из жилого помещения, если они нарушают права собственника этого жилого помещения. Нарушение прав собственника может проявляться, например, в том, что регистрация по месту жительства в жилом помещении собственника гражданина, не проживающего и никогда не проживавшего в этом жилом помещении, не являющегося членом семьи собственника, не исполняющего обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, препятствует собственнику в распоряжении имуществом по своему усмотрению, – такой гражданин может быть выселен [38]. Нарушение прав собственника может проявляться в отсутствии правового основания для проживания нанимателей в жилом помещении, – судом было установлено, что вселение на основании решения профсоюзного комитета Учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Стоматологическая поликлиника» неправомерно, так как это учреждение не является уполномоченным на распоряжение жилым помещением собственника органом, – наниматель вместе с членами его семьи выселен [48].

Пунктом 2 статьи 237 ГК РФ предусмотрено, что право собственности на имущество, на которое обращается взыскание, прекращается у собственника с момента возникновения права собственности на изъятое имущество у лица, к которому переходит это имущество.

Е.В. Бадулова указывает, что, относительно выселения из ипотечного жилья, на которое обращено взыскание, существует проблема определения момента выселения залогодателя и членов его семьи, – суды не удовлетворяют требования истцов о выселении таких граждан, пока жилое помещение, на которое обращено взыскание, не реализовано, – отмечается, что в этом случае выселение производится по иску нового собственника жилого помещения. Кроме того, Е.В. Бадулова подмечает, что состояние маневренного фонда на данный момент неудовлетворительное, а также наблюдается нехватка жилых помещений такого фонда [5]. Этот факт важен, потому что ЖК РФ содержит положение о предоставлении гражданам, на

единственное жилое помещение которых обращено взыскание в связи с ипотекой (пункт 2 статьи 95 ЖК РФ) жилого помещения маневренного фонда, но имеется вероятность того, что такие граждане не смогут воспользоваться правом на временное проживание в нем.

Необходимо также понимать, что судебная практика исходит из того, что обращение взыскания на ипотечное жильё, не нарушает права несовершеннолетних детей. В обоснование этого приводят такие доводы:

- регистрация несовершеннолетних детей заемщика в ипотечном жильё не является препятствием для обращения взыскания на него, – дети могут быть сняты с регистрационного учета в судебном порядке;
- обращение взыскания на ипотечное жильё и утрата должниками права собственности на него влечет утрату права проживания в данном ипотечном жильё и у их несовершеннолетних детей независимо от того, имеется ли у них иное жильё для проживания;
- факт того, что жильё, на которое как на предмет ипотеки обращается взыскание, является единственным для ответчиков и их детей, не имеет правового значения для реализации банком права на обращение взыскания на предмет залога, если обязательство по возврату кредита заемщиками не исполнено;
- даже если жильё было приобретено с использованием средств материнского капитала и несовершеннолетним детям в нем были выделены доли, на все жилое помещение целиком может быть обращено взыскание [29].

Самовольно проведенные переустройство и (или) перепланировка жилого помещения влекут различные последствия (часть 5 статьи 29 ЖК РФ). Для нанимателя – это расторжение договора найма (при этом наймодатель обязан привести жилое помещение в прежнее состояние), для собственника – продажа жилого помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на

исполнение судебного решения (при этом новый собственник обязан привести жилое помещение в прежнее состояние). Данные последствия наступают, если собственник или же наниматель не исполнили предписание уполномоченного органа по приведению жилого помещения в прежнее состояние. Причем, если новый собственник в срок, установленный уполномоченным органом, также не приведет жилое помещение в прежнее состояние, то это жилое помещение будет подлежать продаже с публичных торгов (часть 6 статьи 29 ЖК РФ).

Основываясь на статьях 133, 130 ЖК РФ отметим, что член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса и исключенный из жилищного кооператива по основанию грубого неисполнения без уважительных причин обязанностей, лежащих на члене жилищного кооператива, а также проживающие совместно с ним члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением в доме жилищного кооператива и обязаны освободить его в течение двух месяцев со дня принятия кооперативом решения об исключении такого члена из жилищного кооператива. Если данные лица не освобождают жилое помещение, то они могут быть выселены в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Рассмотренные основания выселения можно считать носящими характер меры ответственности, так как они наступают в случаях нарушения гражданского и жилищного законодательства. В эту же группу можно причислить и выселение в связи с незаконным приобретением права собственности. Прямо такое основание не указано в законе, однако оно является очевидным и прямым следствием различных правовых событий, к примеру, виндикационного иска, признания сделки недействительной, когда доказан факт неправомерного владения, пользования или распоряжения (по отдельности или в совокупности) жилым помещением. Обязанность освободить жилое помещение возникает, когда право пользования им у лица

прекратилось (по прекращении договора найма; в случае обретения статуса бывшего члена семьи собственника (нанимателя) и тому подобное).

Примеров выселения в случае прекращения права пользования в судебной практике много, и они разнообразны. К примеру, наниматель по договору коммерческого найма был выселен без предоставления другого жилого помещения в связи с досрочным расторжением договора с ним из-за невнесения им платы за наем и коммунальные услуги – претензии истца ответчик оставлял без ответа, на предупреждение о выселении не отреагировал [44]. Еще один пример – бывший собственник был выселен без предоставления другого жилого помещения в связи с прекращением его права собственности – между истцом (покупатель) и ответчиком (продавец) был заключен договор купли-продажи жилого помещения, предусматривающий, что ответчик до определенного срока снимется с регистрационного учета и освободит жилое помещение, что не было выполнено [41]. Проиллюстрируем также и выселение бывшего члена семьи собственника – гражданка была выселена без предоставления другого жилого помещения, так как была вселена в жилое помещение как член семьи (в качестве супруги сына собственника), однако судом было установлено, что гражданкой утрачен такой статус (брак прекращен), также судом установлено, что общее хозяйство гражданка с собственником не ведет, плату за коммунальные услуги не вносит, имеет долю в праве общей долевой собственности на иное жилое помещение [40].

Отдельно нужно сказать о бывших членах семьи собственника жилого помещения, приобретших право пользования жилым помещением в виду того, что они отказались от его приватизации. Верховный Суд РФ указал, что «Сам по себе факт наличия у ответчиков права пользования жилым помещением на момент его приватизации при последующем их добровольном отказе от этого права, не может служить безусловным основанием для вывода о сохранении за ними права пользования жилым помещением бессрочно» [28]. Рассматриваемые лица могут утратить право

пользования жилым помещением, если будут отсутствовать в жилом помещении продолжительное время – при выезде в другое место жительства. В указанном Определении отмечено, что суду важно установить вынужденным или же добровольным является отсутствие, носит оно постоянный или же временный характер, а также проверить не создавались ли для данного лица препятствия в пользовании жилым помещением иными проживающими в нем лицам, имеется ли лица право пользования жилым помещением в новом месте жительства, исполняет ли лицо обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и иное.

Указанная позиция находит отражение в судебной практике. К примеру, судом была применена аналогия закона: «Лицо отказавшееся от приватизации жилого помещения может быть признан прекратившим право пользования жилым помещением в силу аналогии закона (ст. 7 Жилищного кодекса Российской Федерации) при выезде из жилого помещения на основании ч. 3 ст. 83 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которой 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», и удовлетворено требование истца о признании ответчика утратившим право пользования на основании того, что ответчик больше не является членом семьи истца (брак ответчика и сына истца прекращен), ответчик добровольно выехал из спорного жилого помещения, попыток вселения в него не предпринимает, не несет бремя содержания [46].

Подытожим сказанное. Во-первых, основания выселения без предоставления другого жилого помещения часто носят характер меры ответственности, – лицо претерпевает негативные последствия за нарушение гражданского и жилищного законодательства. Во-вторых, есть основания выселения вследствие прекращения права пользования жилым помещением – лицо не вправе проживать в жилом помещении, не имея на это законных оснований, поэтому такое помещение должно быть освобождено.

Глава 3 Процессуальный порядок выселения из жилого помещения

3.1 Процессуальный порядок выселения из частного жилищного фонда

В случае утраты права собственности или права пользования жилым помещением лицо должно его освободить в добровольном порядке, если же оно так не поступает, то к нему применяются меры принудительного выселения. При этом, обязанность освободить жилое помещение может возникнуть как по решению суда о выселении, так и без такого решения. В случае если лицо добровольно не исполняет решение суда, то его выселением занимаются судебные приставы-исполнители.

Обязанность освободить жилое помещение без решения суда возникает в случаях прекращения договора найма, передачи жилого помещения в собственность другого лица по сделке, прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения (если иное не предусмотрено соглашением), исключения из жилищного кооператива, в других подобных случаях. Если лицо не исполняет эту возложенную на него обязанность, то собственник или иное лицо вправе требовать его выселения (выселение также возможно в других предусмотренных законом случаях). Выселение производится только в судебном порядке.

Исходя из статьи 293 ГК РФ, можно утверждать, что инициировать процесс выселения собственника из жилого помещения может орган местного самоуправления, которым перед этим обязательно должен быть соблюден уведомительный порядок – орган местного самоуправления должен предупредить собственника о необходимости устранения нарушений, а если они влекут разрушение помещения – также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения. Только если данные меры не оказали влияния на собственника, и он не устранил нарушения, не произвел

ремонт, не имея на это уважительных причин, орган местного самоуправления может обратиться в суд с иском о выселении такого собственника. Дела о выселении рассматривают по первой инстанции районным судом (пункт 3 ППВС N 14).

Действующее законодательство не предоставляет соседям возможность самостоятельно подать иск о выселении соседа-собственника, если он своими действиями (бездействием) нарушает их законные права и интересы. Обязанность собственника не нарушать права и законные интересы соседей ясно прослеживается из положений пункта 2 статьи 209 ГК РФ, статьи 293 ГК РФ, части 4 статьи 17 ЖК РФ, части 4 статьи 30 ЖК РФ. Соседи могут, в случаях нарушения соседом-собственником их прав и законных интересов, обращаться в уполномоченные органы за тем, чтобы зафиксировать данные факты и собрать доказательственную базу нарушения их прав, – это могут быть обращения к участковому, в органы местного самоуправления, в жилищную инспекцию, в управляющую компанию или товарищество собственников жилья. Впоследствии, на основании этих собранных данных – протоколов участкового о правонарушениях, справок о том, что с собственником проводились разъяснительные беседы, актов о состоянии жилого помещения собственника и другое, орган местного самоуправления сможет инициировать процесс выселения.

Лица, имеющие пожизненное право пользования жилым помещением, – лица, отказавшиеся от приватизации, проживающие на основании завещательного отказа, проживающие в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, не подлежат выселению совместно с собственником, если являются членами его семьи, так как их право пользования самостоятельно. Выселение таких лиц осуществить проблематично, так как оно может вступить в противоречие с нормами действующего законодательства, но в судебной практике имеются случаи выселения указанных лиц. В жилищном законодательстве прямо урегулировано, что лицо, проживающее в жилом помещении на основании

завещательного отказа, может быть выселено в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 35 ЖК РФ.

Выселению из частного жилищного фонда могут подлежать не только собственники жилых помещений, но и иные лица – пользователи. Они могут быть выселены в порядке статьи 35 ЖК РФ – если право пользования жилым помещением гражданина прекратилось, то он должен освободить такое жилое помещение, если он это не сделает, то собственник этого помещения вправе обратиться в суд, который вынесет решение о выселении. Данной статьей в определенных случаях предусмотрен такой порядок: собственник сначала предупреждает пользователей о необходимости устранения допускаемых ими нарушений (в конкретном случае собственник может еще и назначить разумный срок для ремонта жилого помещения), в случае, если предупреждение не оказало воздействия на нарушителя, собственник вправе отстаивать свое право в суде и выселить лицо из своего жилого помещения.

Инициировать выселение из частного жилого фонда также могут собственники жилого помещения (к примеру, если наниматель по договору коммерческого найма использует жилое помещение не по назначению или если участник общей долевой собственности бесхозяйственно относится к жилому помещению, допуская его разрушение), заинтересованные лица (к примеру, жилищный кооператив, если бывший член жилищного кооператива добровольно не освобождает жилое помещения в течение двух месяцев).

Частью 3 статьи 45 ГПК РФ предусмотрено участие прокурора в делах о выселении, – он дает заключение по делу. Такое заключение необходимо для установления юридически значимых обстоятельств по делу для вынесения законного и обоснованного решения судом. Конечно, в силу независимости суда, заключение прокурора не является обязательным, однако оно служит ориентиром для суда в принятии справедливого решения. В случае если в силу каких-либо обстоятельств прокурор не был привлечен к участию в деле о выселении, но может обжаловать решение суда по такому делу. Помимо этого, прокурор в ходе проведения проверок по жалобам

граждан может установить наличие основания для проведения процедуры выселения [32].

Статьей 22.1 ГПК РФ запрещена передача дела о выселении на рассмотрение третейского суда. Данная норма представляется обоснованной, так как третейское судопроизводство в России находится на стадии развития и становления, к нему еще не сформировалось достаточное доверие со стороны граждан. Дела о выселении чрезвычайно важны и поэтому должны рассматриваться, на данный момент, только опытными в жилищных спорах судьями государственных судов.

Вступившее в законную силу решение суда о выселении, лицо, подлежащее выселению должно исполнить, иначе последует принудительное выселение судебным приставом-исполнителем в соответствии с нормами Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее по тексту – ФЗ N 229) [58]. Срок добровольного исполнения требования, содержащегося в исполнительном документе, составляет пять дней (часть 12 статьи 30 ФЗ N 229). Этот срок действует в отношении дел о выселении, так как не подпадает под часть 13 статьи 30 ФЗ N 229, о тех случаях, когда судебный пристав-исполнитель не назначает срок для добровольного исполнения. Однако пятидневный срок добровольного исполнения требования о выселении некоторыми учеными, к примеру, М.Н. Глуховой считается спорным, – она полагает, что необходим более длительный срок ввиду специфики жилищных правоотношений [9]. Представляется, что увеличение рассматриваемого срока не имеет под собой основания, так как более длительный срок приведет к затягиванию выселения должника, что будет препятствовать реализации прав взыскателя.

В ФЗ N 229 в части 2 статьи 107 зафиксировано, что исполнение требования о выселении или об освобождении нежилого помещения включает в себя освобождение помещения, указанного в исполнительном документе, от должника, его имущества, домашних животных и запрещение должнику пользоваться освобожденным помещением.

В случае если лицо, подлежащее выселению, не исполняет требование в течение срока для добровольного его исполнения, пристав-исполнитель выносит постановление о взыскании с должника исполнительского сбора, устанавливает должнику новый срок для выселения и предупреждает его, что по истечении указанного срока принудительное выселение будет производиться без дополнительного извещения должника (часть 1 статьи 107 ФЗ N 229). По сути, судебный пристав-исполнитель, устанавливая второй срок, «дает второй шанс» лицу, подлежащему выселению, на добровольное исполнение требования.

Судебному приставу-исполнителю при принудительном выселении надлежит оформить факт выселения актом о выселении и описи имущества, который и будет основанием для окончания исполнительного производства. Это урегулировано частью 5 статьи 107 ФЗ N 229.

Статья 107 ФЗ N 229 критикуется учеными, так как регулирует отношения по выселению без предоставления другого жилого помещения и не охватывает случаи выселения с предоставлением другого жилого помещения, что в основном касается выселения из государственного либо муниципального жилищного фонда, но для собственника частного жилищного фонда имеет место быть, если заключено соглашение о предоставлении такому собственнику другого жилого помещения [9]. Предлагается закрепить в законе, что другое жилое помещение должно быть предоставлено немедленно после выселения должника, так как таким образом будет исключена возможность оставления гражданина без жилого помещения или затягивания реализации его права на предоставление ему жилого помещения.

Принудительные меры по выселению реализуются судебным приставом-исполнителем с учетом того, что он вправе входить без согласия должника в жилое помещение, занимаемое должником (статья 64 ФЗ N 229).

Процессуальный порядок выселения граждан из жилого помещения, на которое обращено взыскание, прослеживается из статей 95 и 106 ЖК РФ.

Таким гражданам предоставляется жилое помещение маневренного фонда, однако, лишь до завершения расчетов с ними, вызванных продажей принадлежавшего им жилого помещения. По завершении расчетов граждане утрачивают право на временное проживание в жилом помещении маневренного фонда, – им самостоятельно необходимо найти жилое помещение для себя.

Кроме того, если собственник подлежит выселению в связи с изъятием земельного участка, на котором расположен его дом, для государственных либо муниципальных нужд, в резолютивной части решения суда об удовлетворении иска о выкупе жилого помещения должен содержаться вывод о прекращении права собственности лица на жилое помещение и о выплате собственнику денежной компенсации или предоставлении другого конкретного жилого помещения взамен изымаемого в собственность или на иных правовых основаниях Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием (подпункт «л» пункта 20 ППВС N 14).

Частью 4 статьи 31 ЖК РФ установлено, что при прекращении семейных отношений с собственником бывшие члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением собственника, если между ними не заключено соглашение об обратном. Собственник вправе требовать их выселения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения, если они не освобождают его добровольно. При этом законодатель закрепил нормы, позволяющие бывшим членам семьи собственника не оказаться без жилья в один момент, а именно: по решению суда право пользования бывшего члена семьи собственника жилого помещения может быть сохранено на определенный срок, если у такого бывшего члена семьи собственника отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также, если его имущественное положение и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением;

суд может обязать собственника обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

Если суд устанавливает наличие возражения ответчика против удовлетворения иска, то он сохраняет за ним право пользования жилым помещением на определенный срок независимо от предъявления им встречного иска об этом в целях обеспечения баланса интересов сторон спора (пункт 15 ППВС N 14). Сохранение права пользования за бывшим членом семьи возможно, если судом будет установлено, что у него нет права пользования иным жилым помещением и нет основания для приобретения такого права (к примеру, нет жилого помещения в собственности, не имеется договора долевого участия в строительстве и прочее); а также нет возможности обеспечить себя жилым помещением (заключить договор купли-продажи или найма жилого помещения) по причине имущественного положения и других заслуживающих внимания обстоятельств (учеба, нетрудоспособность по возрасту и прочее). Срок сохраняемого права пользования должен быть разумным и справедливым, основанным на конкретных обстоятельствах каждого дела, материальном положении ответчика, возможности совместного проживания сторон в одном жилом помещении и других заслуживающих внимания обстоятельствах.

Право пользования жилым помещением бывшим членом семьи его собственника прекращается, если истек срок, указанный в решении суда об этом или если право собственности самого собственника прекращено (часть 5 статьи 31 ЖК РФ).

Таким образом, процессуальный порядок выселения различается в зависимости от статуса лица, которое намериваются выселить из жилого помещения, – выселение собственника происходит в отличном от выселения пользователя порядке. Нормы, затрагивающие процессуальный порядок выселения содержатся не только в ЖК РФ, но и в других федеральных законах.

3.2 Процессуальный порядок выселения из государственного и муниципального жилищного фонда

Круг субъектов, которые вправе инициировать процесс выселения из жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, довольно широк.

Применительно к статье 91 ЖК РФ Верховный Суд Российской Федерации в ППВС N 14 разъясняет, что с иском о выселении могут обратиться наймодатель, заинтересованные лица (под ними понимаются лица, чьи права нарушаются неправомерными действиями нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи (например, соседи по дому, коммунальной квартире). Также подать иск в суд могут органы государственной жилищной инспекции в случае нарушения правил пользования жилым помещением (пункт 39 ППВС N 14). Органы опеки и попечительства, опекун (попечитель) или приемный родитель ребенка, прокурор, а также родитель, не лишенный родительских прав вправе обратиться в суд с иском о выселении родителя, лишённого родительских прав (пункт 40 ППВС N 14).

Если в суд подается исковое заявление с требованием о выселении лица из жилого помещения по основанию, которое предполагает предоставление такому лицу другого жилого помещения (благоустроенного или нет), то в исковом заявлении должно быть указано, какое конкретно жилое помещение будет предоставлено. Если данное условие не будет выполнено истцом, то суд оставит данное исковое заявление без движения (пункт 36 ППВС N 14).

При удовлетворении судом иска о выселении гражданина из жилого помещения по основаниям, предусмотренным статьями 86–88, 90 ЖК РФ, в резолютивной части решения суда должно быть указано конкретное жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма выселяемому гражданину (пункты 37, 38 ППВС N 14).

Особую категорию жилищного фонда представляют собой служебные жилые помещения, – у них есть две основные особенности. Они предоставляются в связи с установлением трудовых отношений с публичным субъектом-работодателем, и конкретизация в отношении нанимателей служебных помещений содержится в федеральном, региональном законодательстве, правовых актах органов местного самоуправления. Нанимателями могут являться судьи, военнослужащие, иные лица, проходящие государственную или муниципальную службу либо замещающие должности государственной или муниципальной службы. Соответственно, прекращение трудовых отношений является основанием для прекращения договора найма служебного жилого помещения (часть 3 статья 104 ЖК РФ).

При этом, как отмечается в судебной практике, прекращение трудовых отношений «...Служит лишь основанием для прекращения договора найма служебного жилого помещения, но не влечет за собой автоматическое прекращение договора в момент увольнения сотрудника. Договор найма служебного жилого помещения сохраняет свое действие вплоть до его добровольного освобождения нанимателем, при отказе от которого гражданин подлежит выселению в судебном порядке с прекращением прав и обязанностей в отношении занимаемого жилья» [23]. В связи с этим, неправомерно исчислять срок исковой давности для предъявления требования о выселении со дня увольнения работника.

Е.Н. Трофимов указывает на то, что право пользования служебным жилым помещением членами семьи нанимателя производно от его права и не является самостоятельным, соответственно, при утрате статуса члена семьи нанимателя такие лица утрачивают и право пользования его служебным жилым помещением и должны его освободить. Однако не всегда бывшие члены семьи нанимателя освобождают служебное жилое помещение, – они продолжают жить в нем без законных на то оснований. Это приводит к проблеме реализации их выселения, которое, как указывает Е.Н. Трофимов в

отношении военнослужащих, становится именно проблемой самого нанимателя: от него требуют самостоятельно решить вопрос с выселением бывших членов его семьи [55, с. 163]. Связано это с тем, что военнослужащему не предоставят иное служебное жилое помещение, пока он не докажет, путем представления справки, что ранее занимаемое служебное жилое помещение полностью освобождено. Данная ситуация признается в судебной практике неправомерной, так как, если сам наниматель выехал из служебного жилого помещения, то его отношения с наймодателем прекратились, а право реализации выселения бывших членов семьи нанимателя в полной мере имеется у наймодателя-собственника. Следует обязать уполномоченные органы оказывать содействие нанимателям в таких ситуациях.

В соответствии с частью 1 статьи 130 ЖК РФ если договор найма специализированного жилого помещения прекращается (расторгается), то наниматель должен освободить такое жилое помещение. Отказ освободить жилое помещение повлечет за собой выселение в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения (имеется исключение, предусмотренное частью 2 статьи 102 ЖК РФ).

Нельзя, однако, забывать о том, что законом предусмотрены такие категории граждан, которые не могут быть выселены из служебных жилых помещений и из общежитий без предоставления другого жилого помещения (часть 2 статьи 103 ЖК РФ). Среди них, пенсионеры по старости; члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер; инвалиды I, II групп (вследствие профессионального заболевания, увечья по вине работодателя, вследствие обстоятельств на военной службе), семьи, в составе которых есть дети-инвалиды, инвалиды с детства и иные категории лиц. Такие лица выселяются только с предоставлением другого жилого помещения в том же населенном пункте. Выселение их осуществляется

прежним собственником или юридическим лицом, передающими соответствующие жилые помещения (часть 4 статьи 103 ЖК РФ).

Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей в случае расторжения с ними заключенного договора найма специализированного жилого помещения в результате неисполнения ими и проживающими совместно с ними членами их семей обязательств по договору (невнесения более года платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги и отсутствия соглашения по погашению образовавшейся задолженности; разрушения или систематического повреждения жилого помещения, использования его не по назначению; нарушения (систематического) прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении) вместе с членами их семей могут быть выселены только в другое благоустроенное жилое помещение в том же населенном пункте (его размер определяется по нормам вселения в общежитие). Эти нормы содержатся все в той же 103 статье ЖК РФ.

Особенности выселения без предоставления другого жилого помещения и с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения и другого жилого помещения были оговорены ранее, поэтому остановимся только на проблемах, связанных с данными процедурами.

В науке поднимается вопрос о справедливости выселения без предоставления другого жилого помещения, в случае если у лица больше не имеется другого места для проживания. И.А. Смирнова отмечает: «Суд не проявляет инициативу рассмотрения вопроса о том, является ли для ответчика единственным то жилое помещение, из которого его хочет выселить истец» [52]. Ответчику приходится освещать это обстоятельство самостоятельно. Для недопущения выселения без предоставления другого жилого помещения И.А. Смирновой в той же статье, предлагается совершенствовать порядок выселения, а именно, вводить судебные предупреждения о выселении и осуществлять контроль за действиями лица, в

отношении которого предупреждение вынесено. Считаем, что такое предупреждение способно оказать серьезное психологическое воздействие на нарушителя, а значит способствовать устранению им нарушений жилищного законодательства, устранению конфликтов с соседями и наймодателем.

Статьей 95 ЖК РФ предусмотрены случаи, когда лицам предоставляются для временного проживания жилые помещения маневренного фонда, на которые лица могут приобрести право в связи с выселением по определенным основаниям. Е.В. Бадулина указывает на проблему неразвитости и неорганизованности системы маневренного жилищного фонда: «Наблюдаются как острый дефицит жилых помещений маневренного фонда, так и их неудовлетворительное инженерно-техническое состояние» [5, с. 88]. Решение может быть следующее: разработка программы по проведению в ближайшее время капитального ремонта во всех домах маневренного жилого фонда с привлечением денежных средств из федерального бюджета. Проблема нехватки жилых помещений может быть решена путем выкупа недостроенных зданий, завершения их строительства, и включения жилых помещений, не являющихся предметами никаких договоров (к примеру, договора об участии в долевом строительстве) в маневренный жилищный фонд.

Еще одной проблемой при выселении является оставление без учета обстоятельств выселения лиц без предоставления другого жилого помещения, которое проявляется в том, что суды, в основном, не предоставляют отсрочку исполнения судебного решения о выселении. Анализ судебной практики по данному вопросу, привел к выводу о том, что предоставление отсрочки является исключением из общего правила. Отсрочка судами предоставляется при следующих обстоятельствах: в одном случае было учтено, что выселение должно было произойти в отопительный сезон, – отсрочка была предоставлена с указанием на то, что она не умаляет прав взыскателя по делу, так как ее срок незначительный; в другом случае было принято во внимание наличие в семье несовершеннолетних [20]. Эти

случаи – исключение, так как суды подходят к выселению граждан формально и не учитывают их жизненные обстоятельства в полной мере. Верховному Суду РФ необходимо обратить внимание на данную проблему, рекомендовав судам предоставлять отсрочку исполнения решения суда о выселении с учетом всех обстоятельств дела и при наличии объективно тяжелого материального положения выселяемого [20, с. 23]. Отсрочка исполнения решения суда о выселении действительно бы эффективна, так как давала бы возможность подобрать действительно подходящее жилое помещение в рациональный период времени. Однако она должна носить исключительный характер, чтобы не затягивать процесс реализации права на проживание в жилом помещении лица, имеющего такое право.

Таким образом, несовершенства законодательства проявляются в отсутствии баланса регулирования интересов граждан: с одной стороны, законодателем защищены права и законные интересы отдельных категорий населения (дети-сироты, пенсионеры, инвалиды) тем, что им в определенных случаях предоставляются другие жилые помещения при выселении, тогда как, по общему правилу, лица выселяются без предоставления жилого помещения; с другой стороны, не достаточно хорошо работает механизм предоставления отсрочки исполнения судебного решения о выселении в случае действительной необходимости.

Так, отметим, что нормы российского законодательства предусматривают порядок выселения лиц из жилых помещений, в целом, понятно каким образом необходимо действовать, однако при применении правовых норм возникают нюансы и трудности, препятствующие полноценной реализации жилищных прав граждан, в связи с чем необходимо совершенствовать законодательство, вырабатывать единообразную и справедливую судебную практику по спорам о выселении.

Заключение

Проведенное исследование показало значимость правового института выселения, на которую указывает большое количество серьезных правовых исследований разных связанных с выселением из жилого помещения вопросов, широкая правовая регламентация оснований и порядка выселения из жилого помещения, весомый объем судебной практики, связанной с рассматриваемым правовым институтом.

В ходе исследования удалось достичь поставленной цели, решить необходимые для этого задачи, прийти к определенным выводам.

Выселение из жилого помещения регулируется нормами ЖК РФ, ГК РФ, ГПК РФ в части процессуальных моментов, федеральными законами «Об исполнительном производстве», «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности», также некоторые нормы об освобождении служебных жилых помещений имеются в законах, посвященных статусу отдельных категорий граждан, выполняющих определенные трудовые функции.

Существуют дискуссионные вопросы, касающиеся выведения понятия «выселение из жилого помещения»; возможности обеспечения жилым помещением маневренного жилищного фонда всех лиц, которым такое помещение полагается по закону; предоставления при сносе дома жилого помещения, которое только лишь не ухудшает условия жизни лица, хотя такое лицо нуждается в улучшении жилищных условий.

Классификации оснований выселения из жилого помещения есть следующие. В зависимости от предоставления жилого помещения – с предоставлением другого жилого помещения (с учетом оснований с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения) и без предоставления другого жилого помещения; в зависимости от правовой природы – основания – меры ответственности (к примеру, выселение за

невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги); основания, имеющие целью компенсацию, защиту жилищных прав (к примеру, выселение из дома, признанного непригодным для проживания).

Общими для собственника и для пользователя являются следующие основания. Использование жилого помещения не по назначению; систематическое нарушение прав и интересов соседей; бесхозяйственное обращение с жилым помещением, допускающее разрушение последнего; дом непригоден для проживания, подлежит сносу; незаконно проведенные перепланировка и (или) переустройство жилого помещения; изъятие земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение для государственных или муниципальных нужд. Остальные основания выселения несколько разнятся.

Благоустроенное жилое помещение – жилое помещение, которое никаким образом не ухудшает положение подлежащего выселению лица, – оно должно быть расположено в том же населенном пункте, быть не менее занимаемого по площади, иметь уровень инфраструктуры не менее уровня, который имело прежнее жилое помещение.

Выселение осуществляется только на основании решения суда. Круг истцов в делах о выселении довольно широк, но имеет свои особенности. В решении суда обязательно следует указывать конкретное жилое помещение, которое будет предоставлено лицу (в случае обязательного предоставления такого жилого помещения).

Действия судебного пристава-исполнителя подчинены федеральному закону. К их действиям по выселению применяются как общие нормы исполнительного производства, так и специфические, в связи с тем, что выселение связано с конституционным правом гражданина на жилище.

Таким образом, на данный момент, несмотря за большое количество исследований, еще остаются как теоретически, так и практически непроработанные вопросы, касающиеся оснований и порядка выселения из жилого помещения.

Список используемой литературы и список используемых источников

1. Апелляционное определение Верховного суда Республики Коми от 16.11.2015 по делу N 33-6336/2015 // Верховный Суд Республики Коми. URL: <https://clck.ru/NDUw2> (дата обращения: 13.02.2020).
2. Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 24 мая 2016 года по делу № 33-12852/2016 // Краснодарский краевой суд. URL: <https://clck.ru/NDUyc> (дата обращения: 03.02.2020).
3. Апелляционное определение Саратовского областного суда от 17.07.2013 по делу N 33-4032 // Саратовский областной суд. URL: <https://clck.ru/NDUzZ> (дата обращения: 13.02.2020).
4. Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 16 декабря 2014 г. по делу № 33-4698/2014 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/mngdD142PxdQ/> (дата обращения: 02.02.2020).
5. Бадулина Е.В. Обращение взыскания на заложенное жилое помещение и выселение проживающих в нем лиц: проблемы правоприменительной практики // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 3 (174). С. 85–93.
6. Бандо М.В. О юридической квалификации требований о выселении из жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2016. № 5. С. 27–30 // Консультант плюс: справочно-правовая система.
7. Беляева Т.А. Правовые аспекты выселения граждан из занимаемых жилых помещений // Современные тенденции развития гражданского и гражданского процессуального законодательства и практики его применения. 2018. № 5. С. 28–43.
8. Болгова В.В., Новопавловская Е.Е. Выселение из жилых помещений и проблемы обеспечения социальной и демографической безопасности в

России // Вестник Волжского университета имени В.Н. Татищева. 2016. № 4. Т. 1. С. 49–55.

9. Глухова М.Н. Некоторые вопросы исполнительного производства по делам, связанные с выселением граждан из жилых помещений // Научная сеть Современное право. URL: <https://clck.ru/ML3L6> (дата обращения: 02.03.2020).

10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. N 32. Ст. 3301.

11. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 02.12.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.03.2020) // Собрание законодательства РФ. 18.11.2002. N 46. Ст. 4532.

12. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. N 1. Ч. 1. Ст. 14.

13. Закон РФ от 25.06.1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» // Российская газета. N 152. 10.08.1993. Ст. 7.

14. Карпухин Д.В. Правовые аспекты выселения из жилых помещений лиц, лишенных родительских прав // Мудрый юрист. URL: <https://wiselawyer.ru/poleznoe/68446-pravovye-aspekty-vyseleniya-zhilykh-promeshhenij-lishennykh-roditelskikh> (дата обращения: 01.02.2020).

15. Кириченко О.В., Накушнова Е.В. Права и обязанности граждан - собственников жилых помещений в многоквартирных домах : учебное пособие. М. : Юстицинформ, 2019. 636 с. // Консультант плюс: справочно-правовая система.

16. Козлов П.А. Правовое положение нанимателей при выселении из ветхого и аварийного жилья // Семейное и жилищное право. 2017. № 6 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

17. Крюкова Е.С., Поваров Ю.С., Рузанова В.Д. Практические вопросы предоставления гражданам жилого помещения при выселении из аварийного жилищного фонда // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 1 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

18. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 04.08.2014. N 31. Ст. 4398.

19. Мыскин А.В. Собственник и социальный наниматель жилого помещения: сравнительный анализ гражданского и жилищно-правового статуса : монография. М. : Статут, 2017. 399 с. // Консультант плюс: справочно-правовая система.

20. Никифоров С.Ю. Проблемные вопросы предоставления отсрочки исполнения решения суда о выселении из жилого помещения // Синергия наук. 2017. № S18. С. 19–23.

21. Никифорова Н.Н. Выселение как мера ответственности за нарушение жилищного законодательства // Крымские юридические чтения. Правонарушение и ответственность : сборник материалов научно-практической конференции. / Издательство : Общество с ограниченной ответственностью «Издательство Типография «Ариал» (Симферополь), 2017. 232 с.

22. Николаева Л. Выселение за долги ЖКХ: анализ судебной практики // Жилищное право. 2018. № 3 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

23. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017) // Бюллетень Верховного Суда РФ. N 5. Май 2018 (начало), Бюллетень Верховного Суда РФ. N 6. Июнь 2018 (окончание).

24. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018) (ред. от 26.12.2018) // Бюллетень Верховного Суда РФ. N 5. Май 2019. Бюллетень Верховного Суда РФ. N 6. Июнь 2019.

25. Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. N 7. 2014.

26. Оглио Е.Ф. Правовая природа выселения в современном жилищном праве // Защита частных прав: проблемы теории и практики / материалы 3-й ежегодной международной научно-практической конференции : под ред. Н. П. Асланян, Ю. В. Виниченко. 2014. Издательство: Байкальский государственный университет (Иркутск). 250 с.

27. Озерова А.А., Усова М.Г. Проблемные аспекты выселения граждан из жилых помещений // Вопросы российской юстиции. 2019. № 1. С. 325–327.

28. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 04.08.2015 N 49-КГ15-7 // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=436634#03739652862041005> (дата обращения: 15.02.2020).

29. Пластинина Н. Дети ипотеке не помеха?! // Жилищное право. 2016. № 2 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

30. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации». Российская газета. 08.07.2009. N 123.

31. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 29.11.2019) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции,

садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» // Собрание законодательства РФ. 06.02.2006. N 6. Ст. 702.

32. Прокуратура Республики Саха (Якутия). Защита прокурором жилищных прав граждан в судебном порядке // Прокуратура Республики Саха (Якутия). URL: <http://proksakha.ru/prokuratura-razyasnyaet/zashhita-prokurorom-zhilishhnykh-prav-grazhdan-v-sudebnom-poryadke/> (дата обращения: 29.02.2020).

33. Рамзаева Л.Ю. Основания и порядок выселения граждан из жилых помещений по новому жилищному законодательству // DissersCat — электронная библиотека диссертаций. URL: <https://www.dissercat.com/content/osnovaniya-i-poryadok-vyseleniya-grazhdan-iz-zhilykh-pomeshchenii-po-novomu-zhilishchnomu-za> (дата обращения: 02.02.2020).

34. Рахвалова М.Н. Правовая природа выселения // Семейное и жилищное право. 2010. N 1. // Юридический портал CenterBereg. URL: <http://center-bereg.ru/a725.html> (дата обращения: 10.01.2020).

35. Решение Кирово-Чепецкого районного суда (Кировская область) от 26 февраля 2014 года по делу № 2 - 321/2014 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://clck.ru/M9cqr> (дата обращения: 05.02.2020).

36. Решение Ленинского районного суда г. Самары от 9 июля 2019 года по делу № 2-3347/2019 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://clck.ru/MDWd6> (дата обращения: 15.02.2020).

37. Решение Ленинского районного суда г. Ярославля от 11 сентября 2017 года по делу № 2-1225/2017 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/eb6qWGY5iJJv/> (дата обращения: 05.02.2020).

38. Решение Metallургического районного суда г. Челябинска от 22 августа 2017 года по делу № 2-2268/2017 // Судебная практика. URL: <http://sud-praktika.ru/precedent/374508.html> (дата обращения: 08.02.2020).

39. Решение Минусинского городского суда Красноярского края от 20 июня 2019 года по делу № 2-1220/2019 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://clck.ru/M8fcU> (дата обращения: 01.02.2020).

40. Решение Октябрьского районного суда от 26 июня 2017 года по делу № 2-1865/2017 // Судебная практика. URL: <http://sud-praktika.ru/precedent/374712.html> (дата обращения: 08.02.2020).

41. Решение Орджоникидзевского районного суда г. Перми 23 августа от 2017 года по делу № 2-2079/2017 // Судебная практика. URL: <http://sud-praktika.ru/precedent/383260.html> (дата обращения: 08.02.2020).

42. Решение Салехардского городского суда (Ямало-Ненецкий автономный округ) от 16 июля 2014 года по делу № 2-1534/2014 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://clck.ru/MDcnp> (дата обращения: 15.02.2020).

43. Решение Смольнинского районного суда (Город Санкт-Петербург) от 21 июня 2018 г. по делу № 2-3023/2018 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://clck.ru/M8fYs> (дата обращения: 03.02.2020).

44. Решение Советского районного суда г. Волгограда от 4 июля 2017 года по делу № 2-1698/2017 // Судебная практика. URL: <http://sud-praktika.ru/precedent/371665.html> (дата обращения: 08.02.2020).

45. Решение Советского районного суда г. Томска от 17 июля 2019 года по делу № 2-2256/2019 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://clck.ru/M8Jco> (дата обращения: 02.02.2020).

46. Решение Сухоложского городского суда Свердловской области от 21 июня 2019 года по делу № 2-467/2018 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://clck.ru/MCceD> (дата обращения: 13.02.2020).

47. Решение Сызранского городского суда (Самарская область) от 25 декабря 2017 года по делу № 2-3360/2017 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://clck.ru/MDhfY> (дата обращения: 16.02.2020).

48. Решение Ханты-Мансийского районного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 3 октября 2017 года по делу 2-4596/2017 //

Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/jO8XHDqSKkrx/> (дата обращения: 08.02.2020).

49. Решение Центрального районного суда города Сочи Краснодарского края от 2 марта 2016 года по делу №2-574/2016 // Центральный районный суд г. Сочи. URL: https://sochi-centralny--krd.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=44824501&delo_id=1540005&new=0&text_number=1 (дата обращения: 03.02.2020).

50. Слепцов М. Выселение и вселение: правовая природа, основания и последствия // Верное решение. 20.03.2017. № 3 (173). URL: <https://www.consultant-dv.ru/periodika/gazeta-vernoe-reshenie/vypusk-03-20-03-17/vyselenie-i-vselenie-pravovaya-priroda-osnovaniya-i-posledstviya/> (дата обращения: 03.01.2020).

51. Слепцов М. Выселение и вселение: правовая природа, основания и последствия // Верное решение. 20.04.2017. № 4. URL: <https://www.consultant-dv.ru/periodika/gazeta-vernoe-reshenie/vypusk2017/vyselenie-i-vselenie-pravovaya-priroda-osnovaniya-i-posledstviya%20/> (дата обращения: 04.01.2020).

52. Смирнова И.А. К вопросу о принципе справедливости в жилищном праве // Современный юрист. 2019. № 3 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

53. Сотникова Л.В. К вопросу об улучшении жилищных условий как одной из составляющих реализации права граждан на жилище // Вестник Челябинского государственного университета. 2015. № 23 (378). С. 46–50.

54. Толстой Ю.К. Жилищное право. М. : Статут, 2020. 432 с. URL: https://litgid.com/read/zhilishchnoe_pravo_uchebnik_2_e_izdanie/page-12.php (дата обращения: 09.01.2020).

55. Трофимов Е.Н. К вопросу о выселении из служебных жилых помещений бывших членов семьи военнослужащего // Военное право. 2018. № 3 (49). С. 160–166.

56. Урываев А.В. Проблемы реализации выселения граждан с предоставлением другого жилого помещения // Научный вестник Волгоградского филиала РАНХиГС. Серия: Юриспруденция. 2015. № 2. С. 87–93.

57. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. 20.07.1998. N 29. Ст. 3400.

58. Федеральный закон от 02.10.2007 N 229-ФЗ (ред. от 02.12.2019) «Об исполнительном производстве» (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.01.2020) // Собрание законодательства РФ. 08.10.2007. N 41. Ст. 4849.

59. Федеральный закон от 30.11.2010 N 327-ФЗ (ред. от 23.06.2014) «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности» // Российская газета. N 274. 03.12.2010.

60. Федеральный закон от 22.02.2017 N 14-ФЗ «О признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // Российская газета. N 40. 27.02.2017.

Приложение А

Статистика Судебного департамента при Верховном Суде Российской Федерации по делам о выселении за 2019 год

		Рассмотрены с вынесением решения			
		Всего	С удовлетворением требования	Удовлетворено частично	С отказом в удовлетворении требования
О выселении	из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма	5003	3578	416	1425
	из жилого помещения, занимаемого по договору специализированного найма (служебного помещения, общежития и др.)	4003	3203	460	800
	из жилого помещения, принадлежащего на праве собственности	15433	13692	1816	1741