Оглавление

Введение

Глава I. Право граждан на жилище в РФ

1.1 Природа и сущность права на жилище

1.2 Содержание конституционного права граждан на жилище в РФ

Глава 2. Жилищные права граждан при выселении

2.1 Понятие и основания выселения граждан из жилого помещения

2.2 Исполнение решений судов о выселении из жилого помещения

Глава 3. Особенности отдельных оснований выселения граждан из жилых помещений

3.1 Выселение собственников из занимаемого жилого помещения

3.2 Порядок выселения бывших членов семьи собственника жилого помещения

Заключение

Список библиографических источников

Комментарии к нормативным актам

Периодическая печать

Приложения

Аннотация

Дипломная работа состоит из 98 листов, 6 приложений,

15 нормативно-правовых и 35 теоретических источников.

Объектом моей дипломной работы “Выселение граждан из жилых помещений" являются общественные отношения, возникающие в связи с реализацией прав граждан на жилище.

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

Элементов новизны в этой работе будет показано не столь много, сколь хотелось бы, это опосредовано и временными рамками исследования предложенной темы, и требованиями, предъявляемыми к объему данной работы. Тем не менее, в процессе исследования будут уточнены понятия " выселение", субъектов выселения, порядок вынесения решения о выселении, детально описан механизм исполнения решения суда.

Настоящая дипломная работа представляет собой анализ

действующего законодательства РФ, функции, сущность,

принципы организации, проблемы жилищного законодательства

РФ, и особенно вопросам, касающемся выселения граждан из

жилых помещений.

Дипломная работа состоит из аннотации, введения,

трех основных глав, шести параграфов, заключения,

списка библиографических источников и шести приложений.

## Введение

Прошло три с лишним года, как страна живет по Жилищному кодексу РФ**[[1]](#footnote-1)** (далее, ЖК РФ), вступившему в действие с 1 марта 2005 года. Его принятие, как мы знаем, сопровождалось " устрашающими" слухами и с момента введения его в действие породило много дискуссионных вопросов. Одними из таковых являются положения, касающиеся выселения граждан из жилых помещений. В нашей стране, где так остро стоит многие годы жилищная проблема, больше всего люди на сегодняшний день стали опасаться перспективы остаться без крыши над головой. Актуальность темы исследования " Выселения граждан из жилых помещений" на сегодняшний день видится в том, что с принятием ЖК РФ суды все чаще рассматривают и удовлетворяются исковые заявления о выселении из жилого помещения. И только суд вправе решать, подлежит ли лицо выселению из занимаемого жилого помещения, какими бы виновными не были основания такого выселения.

Конституция РФ**[[2]](#footnote-2)** с учетом требований международно-правовых актов в ст.2 закрепила норму, согласно которой человек, его права и свободы являются высшей ценностью. Государство обязано признавать, соблюдать и защищать права и свободы человека. В числе основных социально - экономических прав и свобод человека и гражданина провозглашено право на жилище. **[[3]](#footnote-3)** Провозглашенная конституционная норма с учетом положений ст.15 Конституции РФ, включившей общепризнанные принципы и нормы международного права и международных договоров РФ в российскую правовую систему, явилась основополагающей для развития всех отраслей законодательства, в том числе и жилищного.

Норма о праве человека на жилище содержится и во Всеобщей декларацией прав человека, которая гласит " каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи". **[[4]](#footnote-4)**

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

Формулируя основные начала жилищного законодательства, ЖК РФ установил, что жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав, а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из ЖК РФ, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению (ч.1 ст.1 ЖК РФ). Как видим, ЖК РФ ввел довольно широкое по содержанию понятие " жилищные права", определив их как права, вытекающие из отношений, регулируемых жилищным законодательством**[[5]](#footnote-5)**.

В ЖК РФ заложен новый правовой механизм защиты жилищных прав, основанный на Конституции РФ, статья 46 которой гарантирует каждому судебную защиту его прав и свобод, в частности жилищных. Кодекс закрепляет приоритет судебной защиты нарушенных жилищных прав по отношению к их защите в административном порядке (ст.11 ЖК РФ).

Согласно ч.4 ст.3 ЖК РФ никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены федеральным законодательством РФ.

Несмотря на прописанные в ЖК РФ нормы, проблемы, возникающие в сфере жилищных правоотношений в последние годы, не решились и ведут к определенным последствиям для граждан:

1. выселение при несоблюдении правил проживания в квартире, расположенной в многоквартирном доме (спокойствие, тишина, перепланировка, соблюдение прав соседей, возможность проникновения в квартиру при аварийной ситуации, порядок в подъезде и т.д.);

2. выселение за невнесение оплаты жилья и коммунальных услуг;

3. выселение бывших членов семьи собственника жилого помещения и др.

Актуальность выбранной темы дипломной работы заключается в том, что на сегодняшний день вопрос выселения граждан из жилых помещений, регулируемый действующим ЖК РФ, является непростой задачей не только для истцов и ответчиков, но и для судей. По общему правилу, исходя из смысла норм жилищного и гражданского законодательства РФ, выселение из жилого помещения по любому основанию допустимо не иначе, как по решению суда. Только суд вправе решать, подлежит ли лицо выселению из занимаемого жилого помещения, какими бы виновными не были основания такого выселения.

Основополагающие задачи данной работы:

рассмотрение понятия, выявление сущности и содержания права на жилище;

анализ понятия и оснований выселения граждан из жилых помещений;

рассмотрение судебной практики и выявление наиболее важных проблем, вызывающих затруднения применения норм жилищного законодательства.

Предметом выступают основания и порядок выселения граждан из жилых помещений.

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

Положения, выносимые на защиту:

1. В процессе реализации провозглашенного Конституцией РФ права на жилище граждане сталкиваются с множеством проблем. Рассмотрев процесс раздела общей собственности, мы выявили, что действующее жилищное законодательство ставит под угрозу возможность в некоторых случаях реализовывать право на жилище. Так, наделяя членов семьи собственника жилого помещения равными с собственником правами по пользованию занимаемым жилым помещением, ЖК РФ допускает выселение бывших членов семьи в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения.

2. Жилищный кодекс РФ не определяет, кто относится к бывшему члену семьи собственника, а также действия или события, которые порождают прекращение семейных отношений с собственником. В связи с чем, уместно было бы внести следующие поправки в ст.31: "Бывшим членом семьи является лицо, которое прекратило проживать с собственником жилого помещения в качестве члена его семьи. Если после расторжения брака ребенок стал проживать с тем из родителей, у которого не имеется жилого помещения в собственности, и у другого из родителей в отношении ребенка возникли алиментные обязательства, ребенок уже не является членом семьи собственника жилья".

3. В настоящее время в судах становится все больше и больше дел о выселении. Однако зачастую такие процессы затягиваются на продолжительное время, поскольку существует некоторая неурегулированность данного вопроса. Так, законом не предусмотрен перечень уважительных причин неуплаты либо критериев уважительности, а также не сказано, что включается в срок, обозначенный законодателем как " более шести месяцев": шесть месяцев подряд или в указанный срок могут включаться любые месяцы в период действия договора социального найма, в которые оплата не производилась.

Целесообразно было бы сформулировать данную норму следующим образом: "Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев подряд без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежития.

Целью дипломной работы является изучение и критическая оценка жилищного законодательства, а также возможность его совершенствования, устранения проблем, пробелов и коллизий.

Теоретическая основа работы; вклад в развитие теории жилищного права внесли заведующей кафедрой гражданского права Белгородского госуниверситета, доктор юридических наук, профессор Е.В. Богданов, заслуженный юрист РФ Г.Ф. Шешко, доктор юридических наук, профессор, адвокат Московской городской коллегии адвокатов Г.А. Свердлых, доцент кафедры гражданского и предпринимательского права Самарского государственного университета, кандидат юридических наук Л.Г. Сайфулова, начальник Правительственного управления Аппарата Государственной Думы, доктор юридических наук, профессор В Б Исаков, доктор юридических наук, профессор Л.М. Пчелинцева и другие. Их труды посвящены различным вопросам жилищных правоотношений, а в частности выселению граждан из жилых помещений.

Нормативно-правовая база: Конституция РФ 1993 г., Декларация прав и свобод человека и гражданина 1991г., Жилищный кодекс РФ 2005г., третья часть Гражданского кодекса РФ 01.03.2002 г., Семейный кодекс РФ 1995г и другие.

## Глава I. Право граждан на жилище в РФ

## 1.1 Природа и сущность права на жилище

В российском законодательстве понятие " жилище" раскрывается не полно, что вызывает на практике различные споры. Термин " жилище"Означает обычно особое сооружение или помещение, специально предназначенное для проживания людей: жилой дом, квартира, комната вместе с соответствующей вспомогательной площадью (кухня, коридор, ванная комната, прихожая и т.п.), а также различного рода другими объектами жилого дома (лифт, иное инженерное оборудование). **[[6]](#footnote-6)**

Жилое помещение должно отвечать определенным требованиям, чтобы выступать в качестве такового. Однако критерии, предъявляемые к жилому помещению, не всегда были четко обозначены в законодательстве, что на практике являлось причиной многочисленных злоупотреблений.

Способствовало таким злоупотреблениям и отсутствие в законодательстве понятия жилого помещения. Так, в Жилищном кодексе РСФСР 1983 г. (далее, ЖК РСФСР) отсутствовало такое понятие. Лишь в ст.7 ЖК РСФСР**[[7]](#footnote-7)** говорилось о назначении жилых домов и жилых помещений, которые должны были предназначаться для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений из фондов жилья для временного поселения, общежитий и других специализированных жилых помещений. Однако уже 24 декабря 1992 г. в законе РФ № 4218 - 1 "Об основах федеральной жилищной политики" при определении помещения в качестве жилого говорилось о предназначении его для постоянного и временного проживания.

Аналогичное определение появилось в п.2 ст.288 Гражданского кодекса РФ (далее, ГК РФ) **[[8]](#footnote-8)**. Только, как выделяет Н.В. Корнилова, доцент кафедры гражданского права юридического факультета Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования " Хабаровская государственная академия экономики и права", кандидат юридических наук, в п.2 указанной статьи утрачен такой признак жилого помещения как предназначенность для постоянного проживания**[[9]](#footnote-9)**.

Таким образом, нельзя не констатировать, что нормативно - правовыми актами предъявлялись разные требования к жилому помещению.

Понятие жилища, согласно ст.673 "Объект договора найма жилого помещения" ГК РФ, определяется как изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома). Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

Еремичев И.А. и Страунинг Э.Л. В своем издании дают краткое определение жилому помещению, говоря, что оно представляет собой помещение, предназначенное для проживания граждан и отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям. В свою очередь, продолжают они, жилые помещения образуют жилищный фонд. Под жилищным фондом в свою очередь понимается совокупность всех жилых помещений, независимо от формы собственности, включая жилые дома, специализированные дома, квартиры, служебные жилые помещения, иные помещения в других строениях, которые пригодны для проживания. **[[10]](#footnote-10)**

В ст.15 ЖК РФ п.2 дается более полное определение понятия жилого помещения, которым признается изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом, пригодным для постоянного проживания граждан (отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). **[[11]](#footnote-11)** В п.2 указанной статьи дается легальное определение жилого помещения как объекта гражданских прав, содержащее его существенные признаки.

Во - первых, жилое помещение относится к недвижимому имуществу, для которого свойственна прочная связь с землей и перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно (ст.130 ГК РФ).

Во - вторых, данное помещение является изолированным, т.е. оно индивидуализировано и обособлено в пространстве как жилой дом, квартира, комната, имеющие отдельный выход на улицу, лестничную клетку или в общий коридор.

В - третьих, жилое помещение предназначено и пригодно для постоянного проживания граждан (п.2 ст.288 ГК РФ, п.1 ст.17 ЖК РФ). Данное помещение должно быть юридически признано жилым уполномоченным органом только при условии его соответствия нормативным санитарным, техническим и иным требованиям, например, противопожарным, экологическим и др.

Порядок признания помещения жилым помещением и требованиям, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ, другими федеральными законами. **[[12]](#footnote-12)**

Сфера жилищного законодательства, включающая регулирование обширного круга отношений, основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами жилищных прав, безопасность жилища, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав, а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений (деле, жилищные отношения), связанных с обеспечением граждан (физических лиц) жилыми помещениями, распределением, учетом жилья и лиц, нуждающихся в его получении, непосредственной реализацией права пользования жилым помещением, обслуживанием и ремонтом жилья, обеспечение его сохранности**[[13]](#footnote-13)**.

Обязанность по созданию условий для осуществления права на жилище, как мы уже говорили, приняло на себя государство. Государство обязано выполнять целый комплекс мероприятий для удовлетворения потребностей граждан: осуществлять программу строительства благоустроенного жилья; обеспечивать справедливое распределение жилой площади, охрану жилищного фонда и т.п.

Обязанности органов государственной власти и управления, органов местного самоуправления по обеспечению права граждан на жилище закреплены З РФ "Об основах федеральной жилищной политики"От 24 декабря 1992 г. № 4218 - 1 (ст.3). Выделим некоторые обязанности государственных органов:

порядок учета жилищного фонда, распределение и предоставление гражданам жилых помещений;

доступность для населения условий найма жилых помещений в пределах социальной нормы площади жилья;

содержание и развитие объектов инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры, обслуживающих жилищную сферу;

правовое регулирование деятельности субъектов жилищной сферы (нанимателей, арендаторов и собственников недвижимости в жилищной сфере и т.д.);

сохранение права пользования жилищем, неприкосновенность жилища в порядке и на условиях, установленных законодательством;

контроль за исполнением законодательства в жилищной сфере и др. **[[14]](#footnote-14)**

Право граждан РФ на жилище обеспечивается путем предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов на условиях договора найма в пределах нормы жилой площади, а также на условиях аренды либо путем приобретения или строительства жилья за собственные средства без ограничения площади. **[[15]](#footnote-15)**

Из права на жилище вытекает возможность для человека пользоваться имеющимся у него на законном основании жилым помещением без опасения, что кто - то сможет лишить его этого помещения по каким - либо соображениям. Никто не может быть произвольно лишен жилища. **[[16]](#footnote-16)**

Заведующий кафедрой гражданского права и процесса Белгородского госуниверситета, доктор юридических наук, профессор Богданов Е.В. делает вывод и кратко излагает, что в право на жилище в качестве составляющих элементов входят следующие правомочия граждан**[[17]](#footnote-17)**:

право пользования имеющимся жилым помещением;

право на получение в установленном порядке жилого помещения в домах государственного и муниципального фондов и право на удовлетворение жилищной потребности путем приобретения жилого помещения в собственность по гражданско-правовым сделкам или в результате строительства.

Теоретическое осмысление проблем правовой природы и сущности права на жилище продолжается. Этот процесс важен не только для юридической науки, но и для разработки правовых основ современной государственной жилищной политики в условиях развивающихся рыночных отношений, одной из основных целей которой является решение жилищной проблемы, создание механизмов (в том числе правовых) для реального осуществления гражданами права на жилище. Проблема доктринального определения права граждан на жилище существует. Это вызывает необходимость дальнейшего осуществления научного исследования различных аспектов конституционного права граждан РФ на жилище, включая формы и гарантии его реализации.

Несомненно, практическая реализация нормы о праве каждого на жилище тесно связана с экономическими возможностями государства, политической и правовой ситуацией в стране. **[[18]](#footnote-18)** Тем не менее это право является подлинным, а не правовым стандартом, к которому должно стремиться государство в своей политике. Речь может лишь идти о достижении разумного баланса между экономическими возможностями государства и объемом, формами реализации социальных прав граждан, в том числе и конституционного права граждан на жилище.

Богданов Е.В. в своих работах справедливо обращает внимание на то, что государство приняло на себя обязанности по созданию условий для осуществления гражданами права на жилище, поскольку не может быть права без соответствующей обязанности и, наоборот, обязанности без корреспондирующего ей права. Богданов Е.В. приходит к выводу о том, что граждане и государство находятся в правовой связи, то есть в правоотношениях.

Как мы уже говорили, право граждан на жилище закреплено в основополагающем Законе - Конституции РФ. Далее в нашей работе мы рассмотрим непосредственное " конституционное право граждан на жилище". Определим исторический путь нынешнего права, основные возможности, вытекающие из данного права.

## 1.2 Содержание конституционного права граждан на жилище в РФ

Нормы ст.2 и 15 Конституции РФ являются во многом определяющими и для понимания сущности права граждан РФ на жилище, установленного ст.40 Конституции РФ. Право на жилище провозглашено в числе основных прав и свобод человека и гражданина. Провозглашенное право не стало новеллой в истории отечественного конституционного права. Право на жилище, как одно из важнейших социально - экономических прав граждан России, затрагивающее основы жизни людей, закреплялось в ст.44 Конституции СССР 1977 г. **[[19]](#footnote-19)**, принятой на внеочередной седьмой сессии Верховного Совета СССР девятого созыва и ст.42 Конституции РСФСР 1978 г. **[[20]](#footnote-20)** Принципиально иная форма трактовки данного права в действующей на сегодняшний день Конституции РФ выражается в том, что оно в соответствии с ч.2 ст.17 провозглашено правом основным, неотчуждаемым и принадлежащим каждому от рождения. Ч.2 с.40 Конституции РФ предусматривает, что органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

В нашей стране право граждан на жилище было впервые установлено в Конституции СССР 1977 г. (ст.44), а затем нашло отражение в Конституции РСФСР (ст.42) и Конституции РФ, а также в кодифицированных жилищных законах - Основах жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, ЖК РСФСР**[[21]](#footnote-21)** и др.

Нормы ст.2 и 15 Конституции РФ являются во многом определяющими и для понимания сущности права граждан РФ на жилище, установленного ст.40 Конституции РФ. Право на жилище провозглашено в числе основных прав и свобод человека и гражданина. Провозглашенное право не стало новеллой в истории отечественного конституционного права. Право на жилище, как одно из важнейших социально - экономических прав граждан России, затрагивающее основы жизни людей, закреплялось в ст.44 Конституции СССР 1977 г., принятой на внеочередной седьмой сессии Верховного Совета СССР девятого созыва и ст.42 Конституции РСФСР 1978 г. Принципиально иная форма трактовки данного права в действующей на сегодняшний день Конституции РФ выражается в том, что оно в соответствии с ч.2 ст.17 провозглашено правом основным, неотчуждаемым и принадлежащим каждому от рождения. Ч.2 с.40 Конституции РФ предусматривает, что органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Право граждан на жилище и составляющие этого права раскрываются в отдельных международных договорах, участниками которых является и Российская Федерация**[[22]](#footnote-22)**. В соответствии со ст.25 Всеобщей декларации прав человека, принятой на третьей сессии Генеральной Ассамблеи ООН резолюцией 217 (III) от 10 декабря 1948 г. **[[23]](#footnote-23)**, каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, необходимый для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи, включает такой обязательный компонент, как жилище. Неотъемлемое право каждого человека на жилище закреплено и в других основополагающих международно-правовых документах о правах человека, включая Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах от 16 декабря 1966 г. (ст.10). **[[24]](#footnote-24)**

Согласно ст. II Рекомендаций Международной Организации Труда от 28 июня 1961 г. № 115 о жилищном строительстве для трудящихся с целью национальной политики должно быть содействие в рамках общей политики жилищного строительства строительству жилых домов и введению соответствующего коммунального обслуживания с целью обеспечения всех трудящихся и их семей соответствующим удовлетворительным жилищем и подходящими для жизни условиями. Должна предоставляться известная степень первоочередности обеспечению лиц, наиболее срочно нуждающихся в жилом помещении. Должно также уделяться внимание ремонту, улучшению и модернизации существующих жилищ и средств коммунального обслуживания. Цель должна заключаться в том, чтобы стоимость соответствующего и удовлетворительного жилища не превышала разумной части дохода трудящегося, выплачиваемой либо в виде квартирной платы, либо в виде платежей с целью покупки такого жилища.

Ч.1 ст.40 Конституции РФ гласит: " Каждый имеет право на жилище". Из права на жилище вытекает возможность для человека пользоваться имеющимся у него на законном основании жилым помещением без опасения, что кто - то сможет лишить его этого помещения по каким - либо соображениям. Никто не может быть произвольно лишен жилища. Согласно ч.2 ст.40 Конституции РФ органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. **[[25]](#footnote-25)**

Право на жилище входит в состав конституционно - правового статуса гражданина России. Этому праву соответствуют определенные обязанности государства, муниципальных органов, связанные с предоставлением прежде всего малообеспеченным гражданам жилых помещений и пользование ими этими помещениями; с расширением государственного и муниципального жилищных фондов, содействием развитию частного фонда и других форм обеспечения граждан жилищем; с обеспечением правильного распределения жилищных фондов, гарантированием устойчивого, стабильного осуществления права пользования жилищем. Жилищные права граждан охраняются законом. Запрещаются действия, препятствующие осуществлению права на жилище.

Как же должны быть истолкованы суть и содержание формулировки " каждый имеет право на жилище"? Прежде всего, ограничительно, исключая из её содержания " реальную возможность". Действительно, в последнее время в юридической литературе довольно сдержано говорится о смысле этого выражения. **[[26]](#footnote-26)**

Выделим основные точки зрения и высказывания. Во - первых, как и прежде, конституционное право на жилище сводят гарантированной государством возможности получения жилья. Так, В.Р. Скрипко отмечает: " Конституционное право на жилище означает гарантированную для каждого гражданина возможность быть обеспеченным постоянным жильем. Это право предполагает юридическую возможность стабильного пользования имеющимся у гражданина жилым помещением, его неприкосновенность, недопущение произвольного лишения жилища, а также вероятность улучшения жилищных условий путем приобретения другого". **[[27]](#footnote-27)** Во - вторых, государство гарантирует каждому гражданину возможность пользоваться тем жильем, которое у него имеется, и оно (государство) принимает на себя обязанность содействовать тому, чтобы каждый гражданин был обеспечен жильем. **[[28]](#footnote-28)** Корнеев С.М. в первую очередь обращает внимание на "постоянное", " устойчивое" пользование имеющимся жилым помещением, т.е. на то, что " жилье неприкосновенно".

Право на жилище носит многоаспектный характер и может быть сведено к нескольким основным юридическим возможностям, вытекающим из ст.40 Конституции РФ:

возможность стабильного пользования занимаемым жилым помещением в домах государственного, муниципального и других жилищных фондов на условиях договора найма, участия в жилищных и жилищно-строительных кооперативах, путем индивидуального жилищного строительства, приобретения жилых помещений (домов) по договорам купли - продажи, дарения, мены, а также наследования и по другим основаниям, предусмотренным законодательством;

возможность улучшения своих жилищных условий, получения другого жилого помещения разными способами: малоимущими лицами, иными указанными в законе гражданами, нуждающимися в жилище, - путем получения жилья бесплатно или за доступную плату из государственного, муниципального или иного жилищного фонда в соответствии с установленными законом нормами;

возможность другими лицами - путем строительства или приобретения жилых помещений за счет собственных денежных средств с привлечением денежных субсидий государства и кредитов банка;

возможность использования жилого помещения не только для проживания гражданина - собственника этого жилого помещения и членов его семьи, но и путем передачи жилого помещения для проживания другим гражданам на основании договора (коммерческого найма и др.);

обеспечение для жителей жилых домов (жилых помещений) здоровой среды обитания, жилой среды, достойной цивилизованного человека;

обеспечение недопустимости произвольно лишать граждан права на жилище.

С обеспечением конституционного права граждан на жилище тесно связаны и нормы Конституции РФ о неприкосновенности жилища и защите от проникновения в него других лиц помимо воли проживающих в нем (ст.25 Конституции РФ), неприкосновенности частной жизни (ст.23 Конституции РФ), право на судебную защиту (ст.46 Конституции РФ) и др. **[[29]](#footnote-29)**

Право на жилище согласно ст.17 Конституции РФ принадлежит каждому от рождения. В жилищном законодательстве это свойство права на жилище проявляется, в частности, в том, что в состав членов семьи нанимателя, имеющих право на жилое помещение, включаются не только совершеннолетние лица, но и дети, причем в законе учитываются их особые интересы. Право на жилище, провозглашенное в ст.40 Конституции РФ, относится к числу основных прав, и поэтому в силу ст.17 Конституции РФ этому праву свойственна неотчуждаемость: право на жилище не может быть изъято государством у гражданина либо ограничено в объеме, кроме случаев, прямо указанных в самой Конституции РФ и в законе. Даже в случае введения на основании ст.56 Конституции РФ чрезвычайного положения право на жилище (как и ряд других основных прав) не подлежит ограничению.

Научно - практические комментарии конституционных положений ст.17 Конституции РФ не имеют принципиальных теоретических расхождений в определении сущности понятия " неотчуждаемость права" и исходят из естественно - правовой доктрины возникновения прав человека. **[[30]](#footnote-30)**

"Неотчуждаемость права"Означает, что:

во - первых, не допускается и не представляется возможность лишить человека этого права;

во - вторых, провозглашенное в Конституции право не может быть изъято государством произвольно, то есть без соответствующего закона и указания на него;

в - третьих, гражданин не может дать обязательство перед кем - либо не реализовывать предоставленное ему право.

В соответствии с положениями ч.3 ст.56 Конституции РФ**[[31]](#footnote-31)** право на жилище не подлежит ограничению в условиях чрезвычайных положений.

Основное содержание научно - практического толкования права на жилище, изложенное в комментариях к Конституции РФ, не отличается многообразием трактовок и может быть сведено к следующим тезисам.

Право на жилище - это совокупность юридических возможностей.

При этом состав и количество этих возможностей у различных авторов несколько различался.

Л.А. Окуньков выделяет триаду возможностей: стабильное, постоянное пользование жильем, независимо от категории жилищного фонда; улучшение условий проживания во всех категориях жилищного фонда; обеспечение уровня проживания, достойного цивилизованного человека.

Б.Н. Топорнин, помимо юридических возможностей постоянного пользования жильем и улучшения жилищных условий, делает акцент на обеспеченность гражданина РФ постоянным жилищем, его неприкосновенности, недопустимости лишения жилища без законных оснований. **[[32]](#footnote-32)**

Конституционное право на жилище непосредственно связано с другим конституционным правом, закрепленным в ст.27 Основного Закона. Согласно ч.1 ст.27 Конституции РФ каждый, кто на законных основаниях находится на территории РФ, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства. **[[33]](#footnote-33)** При этом данное право, как и иные конституционные права и свободы человека и гражданина, в соответствии с ч.3 ст.55 Конституции РФ может быть ограничено федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях:

защиты основ конституционного строя;

защиты нравственности, здоровья, прав и законных

интересов других лиц;

обеспечение обороны и безопасности государства.

Рассматривая содержание конституционного права граждан на жилище, необходимо отметить, что право на жилище является субъективным правом граждан и с учётом его сложности и многоаспектности реализуется в различных по юридической природе правоотношениях:

общих конституционных правоотношениях, организационных (административных);

имущественных (гражданских) правоотношениях и др.

В этой связи данное право граждан на жилище регулируется разнообразными по содержанию юридическими нормами, а не только той, в которой данное субъективное право сформулировано в общем виде. По этому поводу высказывается весьма характерное соображение, отражающее, по мнению Пчелинцевой Л.М., кандидата юридических наук, профессора (г. Москва), специфику правовой природы права граждан на жилище: " Использование субъективного права на деле означает осуществление положений целой системы разных по своей юридической природе норм, в которых могут конкретизироваться содержание данного права, условия, порядок его использования и прочие аспекты". **[[34]](#footnote-34)**

Кроме того, в процессе реализации права на жилище на практике граждане сталкиваются не только с необходимостью применения совокупности норм различных отраслей права, но и с необходимостью учета собственных финансовых возможностей.

Однако в предусмотренных законодательством случаях они вправе рассчитывать на помощь со стороны государства, которое обязано создавать благоприятные условия гражданам для реализации гражданами права на жилище. Речь может идти лишь о степени (объеме) и формах участия государства в реализации этого права различными слоями населения.

Позиция отдельных авторов, основанная на фактическом отрицании прямого действия права на жилище, не может быть поддержана, как не соответствующая положениям ст.40 Конституции РФ, устанавливающей, повторимся, что " каждый имеет право на жилище". Полагаем, что на её формировании не в последнюю очередь могло сказаться толкование некоторых норм международного права о праве граждан на жилище и решений Европейского Суда по правам человека, отличающихся в некоторой степени непоследовательностью.

Теоретическое осмысление проблем правовой природы и содержания права на жилище в настоящее время продолжается. Этот процесс важен не только для юридической науки, но и для разработки правовых основ современной государственной жилищной политики в условиях развивающихся рыночных отношений, одной из основных целей которой является решение жилищной проблемы, создание механизмов (в том числе правовых) для реального осуществления гражданами права на жилище. Проблема доктринального определения права граждан на жилище существует. Это вызывает необходимость дальнейшего осуществления научного исследования различных аспектов конституционного права граждан РФ на жилище, включая формы и гарантии его реализации.

Приведенные выше суждения специалистов в области жилищного права о содержании права на жилище заслуживают внимания, но необходимой ясности и определенности в вопрос о содержании права на жилище не вносят. По нашему мнению, исследование содержания права на жилище предполагает обязательное уточнение - о какой именно правовой категории идет речь. Право граждан на жилище - ёмкая и разноаспектная категория (элемент правоспособности; составная часть правового статуса граждан; субъективное конституционное право граждан; государственно - правовой институт).

Следовательно, выяснять содержание права граждан на жилище нужно с учетом этого обстоятельства применительно к каждому из смысловых значений категории права на жилище. Такой подход к определению содержания права на жилище демонстрирует Е.В. Богданов. Исходя из посыла, что право на жилище является конституционным субъективным правом, он делает вывод, что " в содержание права на жилище в качестве элементов входят следующие правомочия граждан: право пользоваться имеющимся жилым помещением; право на получение в установленном порядке жилого помещения в домах государственного и муниципального фондов и право на удовлетворение жилищной потребности путем приобретения жилого помещения в собственность по гражданско-правовым сделкам или в результате участия в жилищном строительстве".

Таким образом, осмысление правовой природы и сущности права граждан РФ на жилище представляется возможным только на основе комплексного и системного анализа не только норм, закрепленных в ст.40 Конституции РФ, но также и в ст.25, 27 и 42 Конституции РФ, с учетом их несомненной общности и взаимосвязи. Такой метод научного исследования категории права на жилище позволяет понять его сущность, особенности и механизм реализации. На современном этапе развития учения о праве на жилище его придерживается целый ряд исследователей, занимающихся проблемами права граждан на жилище и жилищного права в целом (Е.В. Богданов, П.В. Крашенинников, А.Н. Кичихин, С.М. Корнеев, И.Л. Корнеева, Э.Б. Лыков, И.Б. Марткович, П.И. Седугин, В.Р. Скрипко, Н.А. Щербакова, А.А. Титов и др.).

В то же время следует констатировать, что за прошедшее десятилетие после принятия Конституции РФ в юридической науке (прежде всего в теории жилищного права) единого понимания сущности и содержания права граждан на жилище пока достигнуть не удалось.

На наш взгляд, наиболее значимая для теории жилищного права характеристика сущности права граждан на жилище была дана П.И. Седугиным. **[[35]](#footnote-35)** На основе анализа положений Конституции РФ и высказанных в юридической литературе точек зрения по проблеме права граждан на жилище П.И. Седугин, творчески развивая ранее выработанные им же положения, отмечал, что право на жилище:

а) по своей юридической природе является государственно - правовым институтом;

б) имеет многоаспектный характер;

в) принадлежит каждому от рождения и является неотчуждаемым, поскольку относится к числу основных конституционных прав граждан. Право на жилище не может быть изъято государством у гражданина или ограничено в объеме, кроме случаев, прямо указанных в самой Конституции РФ и в федеральных законах.

Таки образом, конституционное право на жилище входит в систему прав и свобод человека и гражданина, а именно - в систему социальных прав. В системе социальных прав, при признании его самостоятельности, право на жилище является элементом комплексного права на достойную жизнь. Указанное обстоятельство определяет наличие у конституционного права на жилище свойств, присущих как комплексному праву на достойную жизнь, так и всей системе социальных прав, а также общей системе прав и свобод человека и гражданина. В силу чего конституционное право на жилище является также и элементом правового статуса личности.

## Глава 2. Жилищные права граждан при выселении

## 2.1 Понятие и основания выселения граждан из жилого помещения

Нередко понятие выселения смешивают с понятием прекращения жилищных правоотношений. Такое смешение, как считает доцент кафедры гражданского и предпринимательского права Самарского государственного экономического университета, кандидат юридических наук Сайфулова Л.Г., вполне понятно и даже допустимо, когда речь не идет специально об этих терминах, об их соотношении, поскольку выселение - финал прекращения жилищных прав. Выселение - это фактическое действие, как правило. Это последствие наступление определенных юридических фактов. **[[36]](#footnote-36)**

Согласно ст.3 ч.4 ЖК РФ никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены федеральным законодательством РФ. **[[37]](#footnote-37)** В законодательных актах субъектов РФ, муниципальных образований, локальных актах государственных органов не могут быть предусмотрены иные основания выселения из жилого помещения, а если они предусмотрены, то не должны применяться. Законодательство РФ в этой части не предоставляет дополнительных полномочий по регулированию выселения из жилых помещений иным субъектам законотворческой деятельности. Связано это, думается, с необходимостью строгого соблюдения ст.25 Конституции РФ о неприкосновенности жилища. Данное положение содержится в п.1, 2 ст.3 ЖК РФ и закрепляет, что жилище неприкосновенно, никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в предусмотренных Жилищным кодексом целях и в предусмотренных другим федеральным законом случаях и в порядке или на основании судебного решения. Проникновение в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан допускается в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом, только в целях спасения жизни граждан и (или) их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступлений, пресечения совершаемых преступлений или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая.

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

Первым рассматриваемым нами основанием выселения будет невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги. Обязанность нанимателя вносить квартирную плату ежемесячно не позднее десятого числа месяца следующего за прожитым содержалась еще в ЖК РСФСР (ст.56). В ЖК РФ также определяется такая обязанность и в п.1 ст.155**[[38]](#footnote-38)** устанавливается срок выполнения обязанности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги - ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за прожитым месяцем.

Ст.678 ГК РФ**[[39]](#footnote-39)** также определяет обязанность нанимателя по договору найма жилого помещения по внесению платы за пользование жилым помещение и коммунальные услуги.

В соответствии со ст.154 ЖК РФ плата за жилое помещение состоит из платы за пользование жилым помещением (плата за наем) и плата за содержание и ремонт жилого помещения, включая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, в том числе поставки бытового газа в баллонах, отопление и т.д.

Договор управления, если таковой имеется, может предусматривать иные сроки внесения платежей.

Договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут по требованию наймодателя и допускается это в судебном порядке именно в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев (п.1 ч.4 ст.83 ЖК РФ). На сегодняшний день это наиболее распространенные случаи выселения. Можно сказать, что " самый популярный вид " выселенцев" - это неплательщики. Стоит нанимателю жилого помещения забыть, не захотеть или не иметь возможности платить за коммунальные услуги в течении 6 месяцев, можно начинать паковать чемоданы, причем не только свои, но и своих зарегистрированных по этому месту жительства родственников".

При расторжении договора вследствие того, что наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течении более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они подлежат выселению в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

С формулировкой рассматриваемого нами основания не соглашается доктор юридических наук, профессор, адвокат Московской городской коллегии адвокатов Г.А. Свердлык**[[40]](#footnote-40)**, комментируя, что невнесение нанимателем платы является существенным нарушением, служащим основанием для расторжения договора, независимо от того, было ли такое нарушение допущено за шесть месяцев подряд или с перерывами.

На сегодняшний день в стране многие семьи имеют значительные задолженности по коммунальным платежам. Далее мы остановимся на актуальном вопросе: кто может опасаться выселения из жилого помещения в связи с неуплатой коммунальных услуг?

Ответ на этот вопрос зависит от причин неуплаты коммунальных услуг. Как показывает практика, суды, установив уважительные причины образования задолженностей свыше шести месяцев, отказывают в удовлетворении иска о расторжении договора социального найма, но при этом удовлетворяют требования о погашении задолженностей. В качестве уважительных причин невнесения платы за жилье и коммунальные услуги суды признают длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии, безработицу, тяжелое материальное положение в связи с болезнью, наличие в составе семьи детей, инвалидов и т.д. В тоже время, ответчик-наниматель не должен забывать, что доказывать уважительность причин образования задолженности согласно ст.50 ГПК РСФСР должен он сам. Непредставление ответчиком - нанимателем письменных объяснений и доказательств, в случае его неявки в судебное заседание, не препятствует рассмотрению дела по имеющимся в деле доказательствам (ч.2 ст.142 ГПК РСФСР).

В ст.90 ЖК РФ предусматривается, что если наниматель и проживающих с ним членов его семьи не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в течении более шести месяцев без уважительных причин, то они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие. **[[41]](#footnote-41)**

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

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

2. временные жильцы (ст.80 ЖК РФ);

3. поднаниматели (ч.4 ст.79 ЖК РФ).

Выселение нанимателя и членов его семьи производится без предоставления другого жилого помещения.

Третьим основанием для расторжения договора социального найма по инициативе наймодателя является систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении (п.3 ч.4 ст.83 ЖК РФ). Речь может идти о нарушении правил пользования жилым помещением или санитарно - эпидемиологических правил, санитарно - гигиенических правил, а также требований пожарной безопасности.

Четвертым основанием для расторжения договора социального найма по инициативе наймодателя является использования жилого помещения не по назначению (п.4 ч.4 ст.83 ЖК РФ). Поскольку жилое помещение предназначено для проживания граждан, то всякое иное его использование, связанное, например, с размещением в жилых помещениях промышленных производств, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ, можно квалифицировать как использование жилого помещения не по назначению.

В Бюллетене Верховного суда РФ**[[42]](#footnote-42)** был задан вопрос о том, в какой форме должно быть сделано предупреждение, предусмотренное ч.2 ст.35 и ч.1 ст.91 ЖК РФ, чтобы в случае его неисполнения имелись основания для выселения указанных статьях граждан по требованию собственника или наймодателя?

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

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

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

Перечисленные основания, их мы указали четыре, носят исчерпывающий характер и расширительному толкованию не подлежат. **[[43]](#footnote-43)**

Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, согласно ст.84 ЖК РФ, производится в судебном порядке:

1) с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма;

2) с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма;

3) без предоставления других жилых помещений.

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

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

2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;

3) жилое помещение признано непригодным для проживания;

4) в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления (ст.85ЖК РФ) **[[44]](#footnote-44)**.

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

Выселению с предоставлением другого благоустроенного подлежат граждане в случае, если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу. Как правило, подобного рода ситуации возникают, когда земельный участок, на котором находится такой дом, отводится для государственных или общественных нужд. Именно такая причина и указывалась в качестве основания для выселения с предоставлением другого жилого помещения в ст.92 ЖК РСФСР**[[45]](#footnote-45)**. Компетенция в принятии решения о сносе дома принадлежит органам государственной власти или органам местного самоуправления.

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

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

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

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

Также, выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством применяется в случаях признания жилого помещения непригодным для постоянного проживания. **[[46]](#footnote-46)** В соответствии со ст.87 ЖК РФ, если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение, либо жилое помещение признано аварийным или непригодным для постоянного проживания. Выселяемым из него гражданам другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма предоставляется наймодателем.

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

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

жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, при этом неблагоустроенность ранее занимаемого жилого помещения и отсутствие в нем коммунальных удобств вовсе не являются основанием для предоставления нанимателю неблагоустроенного жилого помещения;

жилое помещение должно отвечать санитарным и техническим требованиям;

жилое помещение предоставляется гражданам равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению; при выселении из жилого помещения, размер которого менее нормы предоставления, действующей в данном населенном пункте, тогда гражданину предоставляется другое благоустроенное жилое помещение с учетом этой нормы, а в случае, если наниматель ранее занимал отдельную квартиру или не менее чем две комнаты, ему собственно должна быть предоставлена отдельная квартира либо жилое помещение, состоящее из того числа комнат, в коммунальной квартире (ч.2 ст.89 ЖК РФ);

при предоставлении жилого помещения не допускается заселение одной комнаты несовершеннолетними лицами разного пола, за исключением супругов, а заселение одной комнаты совершеннолетними лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия (ч.1 ст.58 ЖК РФ);

жилое помещение должно отвечать состоянию здоровья нанимателя и членов его семьи, постоянно проживающих с ним в одном жилом помещении, т.е. оно может быть предоставлено с превышением нормы предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний (ч.2 ст.58 ЖК РФ);

благоустроенное жилое помещение, предоставляемое выселяемому гражданину в судебном порядке, должно быть указано в решении суда о выселении (ч.3 ст.89 ЖК РФ).

Если во всех указанных случаях наниматель отказывается от выселения, орган государственной власти или орган местного самоуправления может обратиться в суд с иском о принудительном выселении из занимаемого жилого помещения. Обращаясь с таким иском, соответствующий орган должен указать другое благоустроенное помещение, которое будет предоставлено нанимателю вследствие его принудительного выселения.

Второй вид выселения граждан: выселение с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма. Он производится в случае выселения членов семьи военнослужащих, должностных лиц органов внутренних дел, органов государственной безопасности, таможенных органов, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей. Этим гражданам предоставляется другое жилое помещение, которое должно отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, находиться в черте данного населенного пункта.

Согласно жилищному законодательству РФ выселение с предоставлением другого жилого помещения выселяемому гражданину и постоянно проживающим с ним членам его семьи производится в следующих случаях**[[47]](#footnote-47)**:

Первый: Выселение из служебных помещений граждан, которые попадают в перечень лиц, имеющих право на предоставление другого жилого помещения. Итак, в соответствии со ст.103 ЖК РФ без предоставления другого жилого помещения по истечении срока трудовых отношений, прохождения службы, пребывания на выборной должности либо досрочного прекращения указанных отношений не могут быть выселены наниматели и члены их семей, попадающие в следующий перечень:

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

2) пенсионеры по старости;

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

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

Второй случай: Выселение из общежитий граждан, попадающих под перечень лиц, приведенных в ст.103 " Выселение граждан из специализированных жилых помещений" ЖК РФ, производится с предоставлением другого жилого помещения. Согласно данной статье члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, и который умер, подлежат выселению с предоставлением другого жилого помещения с соблюдением правил этой статьи.

В случае расторжения или прекращения договора найма специализированного жилого помещения граждане обязаны освободить занимаемое помещение. В случае отказа граждане подлежат выселению в судебном порядке, как правило, без предоставления другого помещения (ч.1 ст.103 ЖК РФ). **[[48]](#footnote-48)**

Третий случай: Выселение граждан в связи с невнесением платы за жилье и (или) коммунальные услуги. В соответствии с ч.2 ст.687 ГК РФ договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме - в случае невнесения платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа. В соответствии со ст.90 ЖК РФ в том случае, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течении более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть вселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие. **[[49]](#footnote-49)** Ранее подобная норма была закреплена только в ГК РФ. При этом, согласно статье 90 ЖК РФ, законодатель не обязывает наймодателя представлять взамен именно благоустроенное жилое помещение. **[[50]](#footnote-50)**

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

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

Третий вид выселения граждан из жилых помещений, закрепленный в ст.84 ЖК РФ, - это выселение без предоставления других жилых помещений.

Угренев А.Ю., помощник судьи Куйбышевского районного суда г. Омска обращает внимание на то, что во всех случаях, не предусмотренных законом (без прямого указания об этом в статье ЖК РФ), выселение из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения является произвольным лишением жилища. Нормами действующего жилищного законодательства установлен исчерпывающий перечень оснований и порядок выселения граждан из занимаемого ими жилого помещения, которые обеспечивают соблюдение конституционного запрета против произвольного лишения жилища, закрепленного в ч.1 ст.40 Конституции РФ, в целях реализации права каждого на жилище. **[[51]](#footnote-51)**

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

Выселение в случае бесхозяйственного обращения с жилым помещением, его разрушением или использованием его в непредусмотренных для него целей. В соответствии со ст.91 ЖК РФ (для договора социального найма) и ч.2 ст.687 ГК РФ (для договора коммерческого найма) в том случае, если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним граждане систематически (2 раза и более) разрушают или портят жилое помещение, выселение виновных лиц по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц производится без предоставления другого жилого помещения. Следует заметить, что жилищное законодательство дает наймодателю и членам его семьи, так сказать, второй шанс. Перед тем, как выселить виновных лиц, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если наниматель жилого помещения и члены его семьи после предупреждения наймодателя не устраняют этих нарушений, вот тогда по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц они выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

П.2 ст.91 ЖК РФ гласит: без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

В гражданском процессе рассматриваются дела о выселении граждан, лишенных родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным. **[[52]](#footnote-52)** При этом, согласно ч.2 ст.91 ЖК РФ, суд имеет право выселить таких родителей из жилого помещения, в котором проживают их дети, только в том случае, если суд отдельно укажет на невозможность и недопустимость проживания их совместно с детьми. Факт же лишения родительских прав сам по себе, как следует из норм жилищного и семейного законодательства, не является основанием для выселения. Это основание выселения восстановлено в Жилищном кодексе РФ после того, как оно было отменено Законом СССР от 22 мая 1990 г."О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты СССР по вопросам, касающимся женщин, семьи и детства" (" Ведомости СНД и ВС СССР". 1990. N 23. ст.422).

Родители могут быть лишены родительских прав в случаях: уклонения от выполнения обязанностей родителей; злоупотребления своими родительскими правами; жестокого обращения с детьми, в том числе осуществления физического или психического насилия над ними, покушения на их половую неприкосновенность; совершения умышленного преступления против жизни или здоровья своих детей либо против жизни или здоровья супруга (ст.69 СК РФ). Хронический алкоголизм или наркомания также могут служить основанием для лишения родительских прав. Лишение родительских прав производится в судебном порядке (ст.70 СК РФ).

Родители, лишенные родительских прав, теряют все права, основанные на факте родства с ребенком, в отношении которого они были лишены родительских прав, в том числе право на получение от него содержания.

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

Решением суда по делам о выселении из специализированных жилых помещений граждане подлежат выселению без предоставления других жилых помещений в случае отказа добровольно освободить специализированные жилые помещения после расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений, в которых они проживали по данным договорам (ст.103 ЖК РФ). Исключение составляют случаи, предусмотренные ч.2 ст.102 и ч.2 ст.103 ЖК РФ, о которых будет указано ниже.

Согласно ч.1 ст.92 ЖК РФ к жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся:

служебные жилые помещения;

жилые помещения в общежитиях;

жилые помещения маневренного фонда;

жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;

жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;

жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;

жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены Правительством РФ. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом (ч.2 ст.92 ЖК РФ).

Рассматривая эти вопросы, следует иметь в виду, что Постановлением Правительства РФ от 26 января 2006 г. N 42 утверждены Правила отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений. Наряду с другими вопросами Правилами предусмотрено, что для отнесения жилых помещений к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда заявитель представляет в орган управления следующие документы:

а) заявление об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда;

б) документ, подтверждающий право собственности либо право хозяйственного ведения или оперативного управления на жилое помещение;

в) технический паспорт жилого помещения;

г) заключение о соответствии жилого помещения предъявляемым к нему требованиям.

Указанное заявление рассматривается органом управления в течение 30 дней с даты подачи документов.

Орган управления в этот же срок принимает решение об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения специализированного жилищного фонда либо об отказе в таком отнесении. Информация о принятом органом управления решении направляется заявителю в течение 3 рабочих дней с даты принятия такого решения.

Решение об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда направляется также в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 3 рабочих дней с даты принятия такого решения.

Отказ в отнесении жилого помещения к определенному виду специализированного жилищного фонда допускается в случае несоответствия жилого помещения требованиям, предъявляемым к этому виду жилых помещений.

В судебном порядке рассматриваются дела о выселении без предоставления другого жилого помещения члена жилищного кооператива и проживающих с ним членов его семьи при отказе в добровольном порядке освободить жилое помещение в случае утраты права пользования жилым помещением в доме жилищного кооператива (ст.133 ЖК РФ). При этом член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса и исключенный из жилищного кооператива решением общего собрания членов жилищного кооператива в результате грубого неисполнения без уважительных причин своих обязанностей, а также проживающие с ним члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением в доме жилищного кооператива и обязаны освободить данное жилое помещение в течение двух месяцев со дня принятия кооперативом решения об исключении такого члена из жилищного кооператива.

В ЖК РФ допускается выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи в том случае, если они в течение более чем шести месяцев без уважительных причин не вносили плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Ранее подобная норма была закреплена только в ГК РФ. При этом, согласно ст.90 ЖК РФ, указанным гражданам должно быть предоставлено другое жилое помещение по договору социального найма по норме обеспечения жилой площадью, установленной для выселения в общежития. Законодатель не обязывает наймодателя представлять взамен именно благоустроенное жилое помещение.

Выселение из специализированных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях также имеет свои особенности. Из смысла ч.4 ст.103, ч.2 ст.102 ЖК РФ следует, что выселение при смене собственника на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также при передаче такого жилого помещение в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу осуществляется только по иску прежнего собственника или юридического лица, передающих соответствующие жилые помещения. **[[53]](#footnote-53)**

Нормы гражданского права регулируют жилищные отношения в первую очередь в том случае, если жилые помещения относятся к объектам права собственности, участвуют в гражданском обороте. Так, согласно ст. ст.288 и 289 ГК РФ, жилые помещения, квартиры являются объектом права собственности. Это жилые помещения частного жилищного фонда, находящиеся в собственности граждан или юридических лиц (ст. 19 ЖК РФ). В данном случае, защищая жилищные права граждан, необходимо руководствоваться положениями главы 18 ГК РФ, посвященными праву собственности и другим вещным правам на жилое помещение, а также нормами главы 20 ГК РФ, устанавливающими основания, способы, формы защиты права собственности и другие вещные права.

В судах разрешаются споры о праве на жилое помещение, в частности дела о выселении граждан, у которых нет права на жилье или оно получено незаконно. Лица, не имеющие права на жилье и занявшие жилое помещение в нарушение закона, подлежат выселению в связи с признанием сделки недействительной без предоставления другого жилого помещения по правилам признания сделки недействительной (ст. ст.166 - 181 ГК РФ).

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

По материалам уголовного дела, прокурором г. Мурманска был оспорен договор купли - продажи квартиры, принадлежащей гражданину Ш., который в силу психического заболевания не мог понимать значения своих действий. Жертвами мошенника, подделавшего доверенность на продажу квартиры, стали супруги - граждане О. По решению суда, удовлетворившему иск прокурора, им возвращена четырехкомнатная квартира в г. Мурманске. **[[54]](#footnote-54)**

Не единичны случаи, когда у граждан, относящихся к категории неблагополучных семей и являющихся собственниками жилых помещений в Москве или Московской области или ином крупном населенном пункте, буквально за ящик спиртного " покупают" жилье. При этом регистрируют всех членов данной семьи по месту жительства в каком-нибудь доме, непригодном для проживания, без отопления, газа и электричества где-нибудь в Воронежской области. И насильно вывозят всю семью по месту нового проживания. Довольно сложно доказать свое право собственности на первоначальное жилое помещение, когда оно после этого неоднократно перепродавалось. В данном случае следует обратиться в суд, так как только суд может признать сделки недействительными и восстановить положение, существовавшее до нарушения жилищного права. **[[55]](#footnote-55)**

Например, О. обратился в суд с иском к К - вой, К - яну, К - н о признании недействительными сделок в отношении однокомнатной квартиры N 20 дома 1 по ул.П. и трехкомнатной квартиры N 8 дома 3 по ул.Т. в г.М., ссылаясь на то, что, будучи несовершеннолетним, проживал в однокомнатной квартире с матерью О.Ю., которая на основании решения жилищной комиссии произвела обмен этой квартиры с С., затем с Л., а впоследствии была выписана в г.В. и осталась с ребенком без жилья. Через год Л. продал спорную однокомнатную квартиру К-яну. Истец просил выселить К-яна с членами семьи в ранее занимаемую ими комнату 17,3 кв. м в квартире N 8 дома 3 по ул.Т., все сделки по которой он также просил признать недействительными, ссылаясь на то, что К-ва сфальсифицировала подпись О.Ю. и по поддельным документам заключила ряд сделок, в результате которых истец был лишен жилья. Приговором районного суда г.М. гражданка К-ва осуждена за мошенничество. По прошествии четырех лет решением суда гражданский иск удовлетворен частично. Признаны недействительными сделки и документы в отношении однокомнатной квартиры. К-ян выселен, а О. вселен в эту квартиру. На К-ву возложена обязанность выплатить К-яну стоимость квартиры. В остальной части иска отказано. Определением Судебной коллегии по гражданским делам решение оставлено без изменения.

Поскольку акты государственных органов, органов местного самоуправления могут быть предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей (пп.2 п.1 ст.8 ГК РФ), при рассмотрении исков о признании того или иного договора, устанавливающего право пользования жилым помещением, недействительным и при выселении необходимо обращать внимание суда на проверку законности занятия жилого помещения. (Во-первых, судом должна быть проведена проверка законности действий государственного органа, органа местного самоуправления по соблюдению существенных условий договора социального найма, купли-продажи жилого помещения и др. А во - вторых, в итоге должен быть разрешен спор о праве на жилое помещение либо об отсутствии такового и осуществлена защита субъективного права, то есть принято решение о выселении либо об оставлении иска без удовлетворения)

По делам, где в качестве искового требования заявлено истребование жилого помещения у добросовестного приобретателя, необходимо учитывать, что это возможно, если жилое помещение было отчуждено собственником помимо его воли (п.1 ст.302 ГК РФ). Согласно п.2 ст.302 ГК РФ если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, то собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

В ЖК РФ допускается выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи в том случае, если они в течение более чем шести месяцев без уважительных причин не вносили плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Ранее подобная норма была закреплена только в ГК РФ. При этом, согласно ст.90 ЖК РФ, указанным гражданам должно быть предоставлено другое жилое помещение по договору социального найма по норме обеспечения жилой площадью, установленной для выселения в общежития. Законодатель не обязывает наймодателя представлять взамен именно благоустроенное жилое помещение.

## 2.2 Исполнение решений судов о выселении из жилого помещения

Порядок исполнения судебных решений регулируется ФЗ РФ "Об исполнительном производстве"**[[56]](#footnote-56)**. Согласно нормам данного закона только судебный пристав - исполнитель наделен полномочиями по принятию мер к непосредственному выселению граждан, никто иной (ни физическое лицо, не должностное лицо государственного или муниципального органа) не может выселить лицо из жилого помещения, даже при наличии решения суда. **[[57]](#footnote-57)** На судебных приставов - исполнителей, согласно ФЗ РФ "О судебных приставах"**[[58]](#footnote-58)**, возлагаются задачи по исполнению судебных актов и актов других органов, предусмотренных ФЗ РФ "Об исполнительном производстве".

В своей деятельности судебные приставы - исполнители руководствуются Конституцией РФ, выше указанными ФЗ РФ "О судебных приставах", ФЗ РФ "Об исполнительном производстве" и иными ФЗ РФ, а также принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ, Министерства юстиции РФ.

Судебный пристав - исполнитель обладает определенными полномочиями и обязанностями. В частности:

должен принимать меры по своевременному, полному и правильному исполнению исполнительных документов;

представлять сторонам исполнительного производства или их представителям возможность знакомиться с материалами исполнительного производства, делать из них выписки, снимать с них копии;

рассматривать заявления сторон по поводу исполнительного производства и их ходатайства, выносить соответствующие постановления, разъясняя сроки и порядок их обжалования;

обязан взять самоотвод, если он заинтересован в ходе исполнительного производства либо имеются иные обстоятельства, вызывающие сомнения в его беспристрастности.

Судебный пристав - исполнитель имеет право:

получать необходимую информацию, объяснения и справки;

проводить проверку исполнения исполнительных документов;

давать гражданам и организациям поручения по вопросам совершения конкретных исполнительных действий;

входить в помещения, занимаемые должниками и принадлежащие им, при необходимости вскрывать их;

арестовывать, изымать, передавать на хранение и реализовывать арестованное имущество, за исключением имущества, изъятого из оборота в соответствии с законом;

в случае неясности требований, содержащихся в исполнительном документе, просить суд или другой орган, выдавший исполнительный документ, о разъяснении порядка его исполнения;

вызывать граждан и должностных лиц по исполнительным документам, находящимся в производстве, и совершать иные действия, предусмотренные ФЗ РФ "Об исправительном производстве". **[[59]](#footnote-59)**

Кратко схема исполнения решения суда выглядит следующим образом:

1. Возбуждение исполнительного производства путем принятия исполнительного документа к исполнению и вынесения соответствующего постановления (См. приложение 3);

2. Принудительное исполнение решения суда;

3. Окончание исполнительного производства и сообщение об этом суду посредством возврата исполнительного листа и вынесения постановления об окончании исполнительного производства. **[[60]](#footnote-60)**

Рассмотрим каждую стадию исполнительного производства более подробно.

Судебный пристав - исполнитель в трехдневный срок со дня поступления к нему исполнительного документа выносит постановление о возбуждении исполнительного производства**[[61]](#footnote-61)**. В постановлении о возбуждении исполнительного производства судебный пристав - исполнитель устанавливает срок для добровольного исполнения содержащихся в исполнительном документе требований, который не может превышать пять дней со дня возбуждения исполнительного производства, и уведомляет должника о принудительном исполнении указанных требований по истечении установленного срока с взысканием с него исполнительского сбора и расходов по совершению исполнительных действий. Копия постановления о возбуждении исполнительного производства не позднее следующего дня после дня его вынесения направляется взыскателю, должнику, а также в суд или другой орган, выдавший исполнительный документ.

Постановление о возбуждении исполнительного производства может быть обжаловано в соответствующий суд в 10-дневный срок.

В случае неисполнения в установленный судебным приставом - исполнителем срок исполнительного документа о выселении должника выселение осуществляется судебным приставом - исполнителем принудительно. Наступает второй этап исполнительного производства. Судебный пристав - исполнитель официально извещает должника о дне и времени принудительного выселения. Отсутствие должника, извещенного о дне выселения, не является препятствием для исполнения исполнительного документа.

Далее обратим внимание на процедуру выселения с участием судебных приставов. Процедура выселения состоит из освобождения помещения, указанного в исполнительном документе, от выселяемого (выселяемых), его (их) имущества, домашних животных и запрещения выселяемому (выселяемым) пользоваться освобожденным помещением. Производится выселение в присутствии понятых, в необходимых случаях - при содействии органов внутренних дел с обязательной описью имущества, производимой судебным приставом - исполнителем. Судебный пристав - исполнитель в необходимых случаях обеспечивает хранение имущества должника с возложением на него понесенных расходов. **[[62]](#footnote-62)**

Составление описи имущества требует особого внимания и четкости, полноты до мелочей. Использование технических средств видеозаписи, которая помогла бы в установлении тождества имущества, вещей в случае спора; опечатывание в пакеты, контейнеры не производится. А ведь, к примеру, можно было бы опечатать в контейнер книги по полкам, подлежащие высвобождению из помещения, а не описывать каждую из них, или опечатать одежду из шкафа. При этом имущество бы не портилось, и не было бы споров о сохранности и наличии. Некоторое имущество требует специальных знаний по демонтажу. Так, снятие люстр следует доверить электрику. Как быть со встроенными шкафами, бытовой техникой? Учитывая специфику исполнения, демонтаж будет не качественный, что может повлечь иск должника в суд о возмещении ущерба.

Хранение имущества должника осуществляется в срок, не превышающий трех лет, по истечении которого указанное имущество реализуется в порядке, установленном для реализации бесхозяйного имущества. Средства от реализации имущества должника направляются в федеральный бюджет.

Сложности освобождения жилища от такого имущества как наличные денежные средства, ювелирные изделия налагают на судебного пристава - исполнителя обязанность до мелочей продумывать каждое исполнение.

Главная проблема состоит еще в том, чтобы дойти до этого реального исполнения.

Тут препятствия могут быть следующие: отсрочка исполнения, приостановление исполнения.

От вынесения решения до его исполнения порой проходит весь трехгодичный срок предъявления исполнительного листа к исполнению.

Еще одна проблема, которая должна быть разрешена - это вручение должнику постановления о возбуждении исполнительного производства и в дальнейшем предписание о дате исполнительных действий.

На судебном приставе - исполнителе лежит обязанность соблюдать этику исполнения, так как здесь напрямую затрагиваются права граждан, гарантированные Конституцией РФ (право на жилище, право собственности) и принцип обязательности исполнения вынесенного решения. То, что решение исполняется открыто, в присутствии понятых, является одним из таких гарантов. Проведение видеозаписи также могло бы способствовать и даже защищать самого исполнителя на случай, если бы его действия обжаловались в последствии.

Исполнение исполнительного документа о выселении должника оформляется судебным приставом - исполнителем актом о выселении (См. Приложение 6). Федеральный закон не определяет, каким должен быть акт. По образцам судебных документов акт о выселении обычно предлагается в форме указания действий, какие исполняет судебный пристав - исполнитель, и описания имущества. Но вряд ли указание закона " с обязательной описью имущества" следует понимать так буквально. Выселение - это не опись имущества, которая является составной частью наложения ареста на имущества (не всегда). Поэтому разработанные бланки, естественно, верны и не противоречат закону. Но необходимости именно в использовании их всегда нет. По мнению федеральной судьи Диордиевой О.Н. **[[63]](#footnote-63)** правильнее и более рационально с точки зрения исполнительных действий составлять два документа - акт об исполнительном действии согласно решению суда и акт описи имущества. Сам акт, как она утверждает, будет содержать изложение обстоятельств исполнения решения. Естественно, со ссылкой, что произведена опись имущества (но ведь имущества может и не быть; нечего будет описывать, следовательно, это и можно указать в акте о выселении). Опись имущества будет содержать лишь отметку, что имущество описывается в процессе исполнения решения суда о выселении. Соответственно данные документы могут в день исполнения составляться параллельно (судебные приставы - исполнители прибегают к помощи друг друга, к помощи других лиц (общественности) - это не нарушение закона. Закон говорит о составлении акта, о том, кто их подписывает, но техническое изготовление может быть любое, это и рукописный текст, и на машинке, и на компьютере).

Для объективности следует описывать все имущество подробно, кто присутствует при исполнении из участников исполнительного производства, кто отсутствует, как проходит процесс исполнения. В любом случае в акте обязательно указываются: дата, время начала и время окончания действий, на основании какого исполнительного документа производится исполнение (номер, дата, какой орган выдал, о чем), данные судебного исполнителя, данные сторон Ф. И.О. (их представителей), данные понятых, кто присутствует от других, кому передано имущество на хранение, каким образом производилась транспортировка, как, в каком количестве переданы ключи, опечатано ли помещение, какие были замечания у участников, заявления, итоговый вывод о совершенном действии (например, считать решение о выселении исполненным), разъяснение прав обжалования действий судебного пристава - исполнителя, подписи участников исполнения.

В соответствии с пп." г", " е", " ж" п.31 Правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию (утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713) снятие гражданина с регистрационного учета по месту жительства на основании вступившего в законную силу решения суда производится органами регистрационного учета в случае:

1) признания безвестно отсутствующим;

2) выселения из занимаемого жилого помещения или признания утратившим право пользования жилым помещением;

3) обнаружения не соответствующих действительности сведений или документов, послуживших основанием для регистрации, а также неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о регистрации**[[64]](#footnote-64)**.

Согласно п.6.15 Инструкции о применении правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденной Приказом МВД России от 23.10.1995 г. № 393 снятие граждан с регистрационного учета по месту жительства в случаях признания их безвестно отсутствующими, выселения из занимаемых жилых помещений или признания утратившими право пользования жилыми помещениями, обнаружения не соответствующих действительности сведений или документов, послуживших основанием для регистрации, а также неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о регистрации, производится на основании представленных заинтересованными физическими и юридическими лицами надлежаще заверенных копий вступивших в законную силу решений судов.

Исполнительное производство оканчивается судебным приставом-исполнителем в случаях фактического исполнения требований, содержащихся в исполнительном документе. **[[65]](#footnote-65)** Об окончании исполнительного производства выносится постановление с указанием на исполнение требований, содержащихся в исполнительном документе.

Копии постановления судебного пристава - исполнителя об окончании исполнительного производства не позднее дня, следующего за днем его вынесения, направляются:

1) взыскателю и должнику;

2) в суд, другой орган или должностному лицу, выдавшим исполнительный документ.

Что касается расходов, понесенных при совершении исполнительных действий, ними являются денежные средства федерального бюджета, взыскателя и иных лиц, участвующих в исполнительном производстве, затраченные на организацию и проведение исполнительных действий и применение мер принудительного исполнения.

К расходам по совершению исполнительных действий относятся денежные средства, затраченные на:

1) перевозку, хранение и реализацию имущества должника;

2) вознаграждение за работу переводчиков, специалистов и иных лиц, привлеченных в установленном порядке к организации и проведению исполнительных действий, и компенсацию понесенных ими, а также понятыми расходов;

3) совершение других необходимых действий в процессе исполнения исполнительного документа.

Расходы по совершению исполнительных действий возмещаются федеральному бюджету, взыскателю и лицам, понесшим указанные расходы, за счет должника.

Взыскание с должника расходов по совершению исполнительных действий, отнесение их на счет федерального бюджета в случаях, предусмотренных ФЗ РФ "Об исполнительном производстве", а также возмещение расходов лицу, которое их понесло, производятся на основании постановления судебного пристава-исполнителя, утвержденного старшим судебным приставом.

В заключение отметим, что в процессе реализации права на жилище важным вопросом является соблюдение данного права при выселении граждан из жилого помещения. ЖК РФ установлено, что выселение граждан из жилых помещений может производиться как с предоставлением других благоустроенных помещений, так и с предоставлением других (необязательно благоустроенных помещений) жилых помещений. Причем с предоставлением других благоустроенных помещений выселяются граждане в случае, если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу; жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение; жилое помещение признано непригодным для проживания; в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, либо увеличится. А с предоставлением другого жилого помещения подлежат выселению граждане в случае, если они более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Также в ЖК РФ обозначены и случаи выселения граждан из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения: использование жилого помещения не по назначению, систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, бесхозяйственное обращение с жилым помещением, допущение его разрушения, лишение родительских прав. Однако законодатель предусмотрел для недобросовестных нанимателей шанс не лишиться совсем права на жилое помещение, а именно наймодатель обязан по закону сначала предупредить их об устранении нарушений, а уже потом он вправе обратиться с иском о выселении нанимателей в суд.

Исполнение решения суда о выселении непосредственно осуществляется судебным приставом - исполнителем в ходе исполнительного производства, возбуждение которого осуществляется путем предъявления исполнительного листа к взысканию. В случае не исполнения решения суда должником самостоятельно, выселение должника осуществляется судебным приставом-исполнителем принудительно.

## Глава 3. Особенности отдельных оснований выселения граждан из жилых помещений

## 3.1 Выселение собственников из занимаемого жилого помещения

Интенсивный характер развития жилищного законодательства актуализировал жилищную проблематику. Необходимость правового исследования различных аспектов выселения из жилого помещения обуславливается социальной значимостью данного института отрасли, который представляет собой совокупность правовых предписаний, связанных с фактическим использованием жилья. **[[66]](#footnote-66)**

В данном пункте нами будет рассмотрен вопрос о выселении собственников из занимаемых жилых помещений. Первоначально мы определим содержание права собственности, которое закрепляется в ст. 209 ГК РФ. Согласно данной статьи собственнику жилого помещения принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст.129 ГК РФ), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Доминирующими тенденциями содержания правовых новелл, регулирующих выселение собственников из жилья, являются:

во - первых, расширение перечня оснований прекращения прав собственника на занимаемое жилое помещение и, как следствие, расширение круга оснований выселения из жилых помещений;

во - вторых, изъятие из жилищного законодательства правовых норм, ограничивающих или делавших невозможным практическую реализацию выселения собственников из жилых помещений при наличии определенных юридических фактов. В соответствии с положениями ФЗ "О внесении изменений в статью 446 ГПК РФ"**[[67]](#footnote-67)** обращение взыскания может быть осуществлено на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки, которое является единственным пригодным для проживания собственника и членов его семьи.

Принципиальными новеллами стали нормы, сформулированные в ст.29 ЖК РФ**[[68]](#footnote-68)**, регламентирующие выселение собственника из занимаемого жилого помещения за самовольное переустройство и (или) перепланировку.

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

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

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

2. о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние.

Соответствующий орган устанавливает для нового собственника жилого помещения новый срок для приведения жилого помещения прежнее состояние. Если оно не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов.

В указанном случае выселение собственника из жилого помещения осуществляется без предоставления другого жилого помещения.

Кодекс детально регламентирует механизм изъятия у собственника жилого помещения путем выкупа в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Положения ст.32 ЖК РФ конкретизируют положения ст. ст.279 - 282 ГК РФ.

Положения ч.6 ст.32 ЖК РФ предусматривают два способа расчетов с собственником жилья в случаях изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд:

во - первых, выплата определенной выкупной цены жилого помещения, в которую включается рыночная стоимость жилого помещения и убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, в том числе убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, если иное не установлено соглашением с собственником жилого помещения;

во - вторых, по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Правовыми последствиями первой формы расчетов является выселение собственника из занимаемого жилого помещения без предоставления другого жилья. Вторая форма предполагает выселение собственника из занимаемого жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения.

В соответствии с ч.10 ст.32 ЖК РФ аналогичный порядок осуществления расчетов с собственниками жилых помещений предусмотрен в случае признания в установленном законом порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу и неосуществления ими требований о его сносе в разумный срок.

Собственник жилого помещения может быть выселен без предоставления другого жилого помещения вследствие обращения взыскания на принадлежащее ему жилое помещение по обязательствам перед кредиторами. Указанные основания регламентированы положениями ст. ст.237 - 256 ГК РФ.

Таковыми, например, могут являться долги по договорам кредита, займа, ипотеки, долги, связанные продолжительным периодом неуплаты налогов, платежей за квартиру и коммунальные услуги, и другие обязательственные отношения. Обращение взыскания по долгам собственника может быть обращено на долю должника в общем имуществе супругов, в состав которого входит совместно нажитое супругами в период брака жилое помещение. Обращение взыскания в указанных случаях осуществляется в соответствии с нормами гражданского и гражданско - процессуального законодательства в судебном порядке. Решение о выселении собственника из жилого помещения принимается судом.

Принципиальные новеллы были внесены в механизм обращения взыскания на жилое помещения собственника по ипотечным обязательствам последнего.

В соответствии с ранее действующими нормами, предусмотренными ч. ч.1, 2 ст.78 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"**[[69]](#footnote-69)** действовали ограничительные условия, не допускающие при наличии определенных обстоятельств обращение взыскания на заложенное имущество. Так, в соответствии с ч.1 ст.78 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" взыскание на заложенный жилой дом или квартиру и продажа их не являлись основанием для выселения приобретателем этих объектов, совместно проживающих в них бывшего собственника (залогодателя) и членов его семьи, если оно являлось для них единственно пригодным для постоянного проживания помещением. В случаях, указанных в норме, приобретатель жилого помещения, с одной стороны, и залогодатель или совершеннолетний член его семьи, с другой стороны, заключали договор коммерческого найма по правилам ст.671 ГК РФ. При отсутствии взаимного волеизъявления на заключение договора со стороны приобретателя, бывший собственник имел право добиться заключения сделки через суд.

Иначе решался вопрос о последствиях обращения взыскания на предмет ипотеки при залоге этих объектов в обеспечение возврата кредита, полученного для строительства жилого дома или квартиры.

Бывший собственник и члены его семьи были обязаны покинуть занимаемое жилое помещение (дом, квартиру), являвшееся объектом взыскания, в течении месяца при наличии одновременно двух условий:

1. жилье было передано по договору о залоге в обеспечении возврата кредита, предоставленного для приобретения или строительства жилого помещения;

2. члены семьи залогодателя, проживающие совместно с ним, должны были до заключения договора об ипотеки или до их вселения в жилой дом или квартиру, если он были вселены позже, нотариально удостоверить обязательство освободить жилое помещение при обращении на него взыскания.

В настоящее время указанные ограничительные условия, препятствовавшие выселению собственника из занимаемого жилого помещения, утратили силу в редакции ФЗ от 24.12.2002 № 179 - ФЗ. В соответствии с ФЗ от 30.12.2004 № 216 - ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"Обращение залогодержателем взыскания на заложенный жилой дом или квартиру, являющиеся предметом ипотечного обязательства, и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателем.

Государство в соответствии с положениями ч.2 ст.95 и ч.2 ст.106 ЖК РФ гарантирует лицам, на единственное жилье которых обращено взыскание по долговым обязательствам собственника, предоставление жилых помещений из состава маневренного жилищного фонда, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являлись для них единственными, до завершения расчетов с должником.

Подводя итоги вышеизложенного исследования новелл, можно сделать следующие выводы.

Все виды выселения собственников из занимаемых жилых помещений можно условно подразделить на две группы: выселение без предоставления другого жилого помещения, выселение с предоставлением другого жилого помещения. В жилищном законодательстве для собственников доминирует выселение из жилых помещений без предоставления другого жилого помещения. Такие социальные факторы, как наличие единственного жилого помещения, пригодного для проживания, являющегося предметом ипотеки, трудная жизненная ситуация, низкая зарплата, содержание несовершеннолетних детей и нетрудоспособных иждивенцев, с юридической точки зрения не являются ограничительными условиями, препятствующими выселению из занимаемых жилых помещений. **[[70]](#footnote-70)**

Собственники жилых помещений в отличии от нанимателей по договору социального найма лишены законодательной возможности выселения в другое благоустроенное жилище. Критериями последнего в соответствии с ч.1 ст.89 ЖК РФ являются равнозначность по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, благоустроенность применительно к условиям соответствующего населенного пункта, нахождение в черте данного населенного пункта. Основаниями предоставления другого благоустроенного жилья нанимателю являются снос жилого дома, в котором находится жилое помещение, перевод жилого помещения в нежилое, признание жилья непригодным для проживания, проведение реконструкции и ремонта жилого дома (ст. ст.85 - 88 ЖК РФ). Отсутствие в законе равноправных условий для нанимателей и собственников при выселении из занимаемых жилых помещений с предоставлением другого благоустроенного жилья вступает в противоречие с положениями ч.2 ст.8 Конституции РФ, которая гласит, что в России признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Кроме того, при предоставлении другого жилого помещения собственнику необходимо руководствоваться ч.3 ст.35 Конституции РФ о том, что принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Анализ рассматриваемого предписания свидетельствует, что государственная и муниципальная собственность на жилище поставлена в более привилегированный правовой статус по отношению к частной собственности, субъекты которой лишены права на выселение в другое благоустроенное жилое помещение. Устранить данное противоречие можно за счет распространения положений ст. ст.85 - 88 ЖК РФ на собственников объектов жилищных отношений.

Неоднозначным представляются положения ч.5 ст.29 ЖК РФ, устанавливающие возможность изъятия у собственника жилья жилого помещения за самовольное переустройство и (или) перепланировку с дальнейшей реализацией на публичных торгах. Введение этой нормы было обусловлено большим количеством несанкционированных переустройств и перепланировок жилья, приводившим к повреждениям и разрушениям как объектов указанных действий, так и соседского жилья. Правовой анализ нормативного предписания приводит к вопросу: " Стремился ли законодатель введением данной нормы охранять права и законные интересы граждан от неправомерных действий лиц, самовольно перестраивающих жилые помещения, или главная задача заключалась в возложении гражданско - правовой ответственности на виновное лицо, связанной с принудительным возмездным изъятием жилого помещения?"**[[71]](#footnote-71)**

Положения ч.5 ст.29 ЖК РФ имеет ярко выраженную " карательную санкцию" гражданско - правового характера, связанную с принудительным возмездным изъятием жилья у собственника. Кроме того, данное предписание призвано предупредить собственника о негативных последствиях самовольного переустройства и (или) перепланировки." Принудительно - карательный" характер санкции рассматриваемой статьи обосновывается также возможностью вычета из суммы, вырученной от реализации на публичных торгах жилого помещения, расходов на исполнение судебных решений и возложением на нового собственника обязанности по приведению жилья в прежнее состояние. Фактически главной целью рассматриваемого предписания является не защита интересов лиц, пострадавших в результате рассматриваемых противоправных действий, а принудительное возмездное изъятие жилого помещения у виновного собственника. При этом действия собственника могут и не причинять вреда соседям. Данная санкция, на наш взгляд, неадекватна степени общественной опасности содеянного виновным, для которого изымаемое жилье может являться единственным пригодным для проживания, а вырученных средств будет недостаточно для приобретения равнозначного жилья. Кроме того, для суда не являются обязательными для исполнения положения ч.4 ст.29 ЖК РФ, в соответствии с которыми он может сохранить в переустроенном и (или) перепланированном состоянии жилое помещение, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни и здоровью. Увязывать содержание этой нормы с причиненным вредом другим гражданам нецелесообразно. В отечественном гражданском законодательстве существует отлаженный правовой механизм решения возникающих споров по поводу причиненного ущерба указанными неправомерными действиями сторон. Нормативной основой этого механизма являются положения ст. ст.11, 12 ГК РФ о возможности на судебную защиту гражданских прав, установление способов защиты гражданских прав, в числе которых присуждение к исполнению обязанности в натуре, возмещение убытков, компенсация морального вреда. Одним из правовых последствий судебного решения о возмещении убытков, причиненных ответчику в результате несанкционированного переустройства и (или) перепланировки, является возможность применения ст. ст.235 ч.2, 237, 256 ГК РФ об обращении взыскания на имущество по обязательствам собственника, на долю супруга в общем имуществе супругов. Изложенное означает, что при стечении определенных обстоятельств, с учетом требований ст.446 ГПК РФ, жилое помещение может быть изъято в силу судебного решения с целью погашения долга по обязательствам перед кредиторами.

Юридически " чистого" собственника лишить его права, просто выселить невозможно. Однако в ГК РФ есть ст.293 " прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение". Если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения. **[[72]](#footnote-72)**

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств с вычетом расходов на исполнение судебного решения. В качестве примера применения ст.293 ГК РФ в данной работе имеется копия искового заявления и копия решения суда. (См. приложение 4,5).

Следует особо подчеркнуть, что в ст.293 ГК РФ речь идет о принудительном выкупе, а не о конфискации. Нерадивого собственника могут лишить его права на конкретную квартиру, но взамен он должен получить ее реальную стоимость (с соответствующими вычетами). Выселяемый в данном случае имеет право именно на денежную компенсацию, а не на предоставление какого - либо иного жилья. Основаниями принудительного выкупа являются нарушения прав соседей, использование не по назначению, бесхозяйственное содержание. Однако принудительная продажа (без согласия собственника) возможна и по другим основаниям. В частности, в случае обращения взыскания на жилое помещение.

Иная ситуация с собственником жилого помещения, имеющего долги по коммунальным платежам. В случае неуплаты собственником жилого помещения коммунальных платежей, в суд может быть подан иск только о взыскании задолженности. По решению суда взыскание может быть обращено в первую очередь на денежные средства должника, а при отсутствии у должника денежных средств, достаточных для погашения задолженности по коммунальным платежам, взыскание обращается на имущество, принадлежащее должнику, в том числе может быть обращено и на квартиру.

## 3.2 Порядок выселения бывших членов семьи собственника жилого помещения

Сам по себе институт выселения бывшего члена семьи собственника жилого помещения является новшеством в жилищном законодательстве РФ. Согласно нормам ЖК РСФСР (ст.127) право пользования помещениями в жилом доме или квартире сохранялось за членами семьи собственника жилого дома или квартиры в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого дома, квартиры. Члены семьи собственника имели право на проживание в жилом помещении на правах нанимателя**[[73]](#footnote-73)**.

Согласно ч.1 ст.31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с ним в принадлежащем ему помещении его родители и дети, супруга (супруг). Членами семьи собственника могут быть признаны также другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях - иные граждане, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

Содержащиеся в ч.4 ст.31 ЖК РФ нормы существенно изменяют характер прав бывших членов семьи собственника по пользованию принадлежащим ему жилым помещением по сравнению с ранее действовавшим законодательством. К тому же они сформулированы недостаточно четко, что вызывает ряд вопросов. Если в отношении прав бывшего супруга законодатель определил свою позицию более или менее конкретно, то этого нельзя признать в отношении прав родителей и детей собственника. Законодатель не определил, во всех ли случаях можно считать родителей совершеннолетнего собственника членами его семьи, сохраняют ли родители собственника право пользования жилым помещением в силу ст.31 ЖКРФ, если собственник стал проживать раздельно с ними, и будет ли рассматриваться в качестве члена семьи собственника его несовершеннолетний ребенок, если брак между родителями расторгнут, а бывший супруг и ребенок собственника обладали до расторжения брака лишь правом пользования жилым помещением собственника, кроме того, после расторжения брака ребенок собственника и бывший супруг проживают с собственником раздельно**[[74]](#footnote-74)**.

В соответствии со ст.31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Представляется, что данное соглашение должно быть оформлено в письменном виде, при желании сторон может быть удостоверено нотариально. В соглашении могут определяться условия, на которых за бывшим членом семьи сохраняется право на проживание, например, комната или иная часть жилого помещения, в которых имеет право проживать лицо, срок действия такого соглашения и иные условия. Требования к существенным условиям такого соглашения в законе отсутствуют, поэтому стороны, используя свободу заключения договора, могут включать в него любые условия. Устная договоренность сторон не может служить такого рода соглашением, ссылка стороны при разрешении спора в суде о том, что уже сложился порядок пользования жилым помещением, по которому бывший член семьи продолжает пользоваться жилым помещением, не должна приниматься во внимание, поскольку в Законе не указан срок, в течение которого собственник может обратиться в суд с требованием о выселении, а также срок, по истечении которого за бывшим членом семьи собственника сохраняется право на проживание.

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

При определении срока, на который за бывшим членом семьи может быть сохранено право пользования жилым помещением, суд должен исходить из конкретных обстоятельств по каждому делу. По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, принятым с учетом положений ч.4 ст.31 ЖК РФ, право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между ними. Если у выселяемого отсутствует другое место для проживания, то суд может продлить его проживание с бывшей семьей. Но только на определенный срок, в течении которого он мог бы решить свои проблемы**[[75]](#footnote-75)**.

Таким образом, при наличии обстоятельств, не позволяющих бывшему члену семьи собственника жилого помещения обеспечить себя иным жилым помещением, суд может продлить указанный срок.

То есть вопрос оставлен на судебное усмотрение. Так как, исходя из данной нормы, суд может определить срок и месяц, и десять лет, и более, последнее может перекрыть и человеческую жизнь. В проекте срок был определен как " не более чем на год". Определение срока самим законом наиболее правильно**[[76]](#footnote-76)**.

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

По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда.

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

К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и, в исключительных случаях, иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи. Вопрос о признании таких лиц членами семьи собственника должен решаться судом в каждом конкретном случае. Такие лица в случае возникновения спора обращаются в суд по месту жительства с требованием о признании его членом семьи собственника. Непременным условием такого признания является вселение в качестве члена семьи. То есть между собственником и вселяемым должны быть фактические семейные отношения, один бюджет, совместное пользование предметами быта и тому подобное.

Согласно ст. 19 ФЗ РФ от 29 декабря 2004 г. N 189 - ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"**[[77]](#footnote-77)** указанное выше положение Закона не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения бывшие члены семьи собственника имели равные права пользования этим жилым помещением с лицом, его приватизировавшим. Иными словами, если бывший член семьи собственника в свое время не воспользовался правом на приватизацию жилого помещения и отказался от такого права в пользу нынешнего собственника, то за ним все равно сохраняется право пользования жилым помещением. Право на приватизацию жилого помещения имеют все проживающие в данном жилом помещении лица, и лишать лицо права на проживание, которое у него имелось до приватизации, запрещено законодателем. Тем самым вселившееся в установленном законом порядке лицо не может быть выселено по указанному основанию.

Кроме того, необходимо иметь в виду, что жилое помещение может находиться в совместной собственности проживающих в нем. В частности, согласно ст.256 ГК РФ и ст.34 Семейного кодекса РФ имущество, в том числе и недвижимое, нажитое в период брака, является совместной собственностью супругов. Зачастую жилое помещение, приобретенное супругами в период брака, оформляется на одного из супругов, и документально собственником жилого помещения числится один супруг. В такой ситуации при прекращении семейных отношений и расторжении брака один супруг не может потребовать от другого выселиться из жилого помещения на основании ст.31 ЖК РФ. Режим совместной собственности супругов предполагает, что общим имуществом они распоряжаются совместно, имеют равные права на это имущество. Оба супруга по отношению к совместному имуществу являются сособственниками.

Фактически закон связывает прекращение права пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника только с расторжением брака или признанием брака недействительным, то есть с прекращением семейных отношений. Прекращение права пользования жилым помещением является основанием для выселения бывшего члена семьи собственника из занимаемого им жилого помещения собственника.

Анализ приведенных выше правовых норм позволяет сделать вывод о том, что право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается независимо от его фактического нахождения в спорном жилом помещении и (или) невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Иными словами, выселение бывшего члена семьи собственника возможно только при прекращении права пользования жилым помещением, которое в свою очередь возникает автоматически при прекращении семейных отношений (См. Приложение 1).

Немаловажным является вопрос о том, может ли быть выселен член семьи собственника в случае нарушения им правил пользования жилым помещением. ЖК РФ не содержит нормы, которая регулировала бы отношения между собственником жилого помещения и членами его семьи в том случае, если член семьи собственника нарушает правила пользования жилым помещением.

В соответствии со ст.7 ЖК РФ в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения. Ст.35 ЖК РФ предусматривает основания для выселения гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением.

Исходя из изложенного можно сделать вывод о том, что, член семьи собственника жилого помещения, нарушающий правила пользования жилым помещением, в соответствии с ЖК РФ может быть выселен из жилого помещения на основании решения суда по требованию собственника. По крайней мере, по такому пути идет судебная практика. (См. приложение 1)

Таким образом, член семьи собственника может быть выселен по двум основаниям: при прекращении семейных отношений с собственником и при нарушении правил пользования жилым помещением.

На практике возникают ситуации, когда между супругами брак не расторгался, а фактически брачные и семейные отношения прекращены. Имеет ли право супруг - не собственник жилого помещения - на пользование жилым помещением в таком случае? Закон допускает в данном случае заключение соглашения о порядке пользования жилым помещением, а при его отсутствии выселить супруга по основаниям, предусмотренным ч.4 ст.31 ЖК РФ, невозможно, поскольку юридически семейные отношения не прекращены и такой супруг юридически является членом семьи собственника, даже несмотря на то, что он не проживает в жилом помещении.

При прекращении семейных отношений совместный ребенок может проживать с одним из родителей, в том числе с родителем, не являющимся собственником жилого помещения. В данном случае надо иметь в виду, что в соответствии с ч.1 ст.31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Из положений указанной нормы следует, что членом семьи собственника является лицо, проживающее совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении.

В соответствии с п.3 ст.65 СК РФ место жительства детей при раздельном проживании родителей устанавливается соглашением родителей. Если после расторжения брака ребенок стал проживать с тем из родителей, у которого не имеется жилого помещения в собственности, и у другого родителя возникли алиментные обязательства в отношении него, то ребенок уже не может считаться членом семьи собственника.

В силу ч.4 ст.31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

Таким образом, если ребенок по соглашению родителей остается проживать с родителем, у которого в собственности жилья не имеется, он является бывшим членом семьи собственника жилого помещения и подлежит выселению вместе с бывшим супругом.

Как указывалось ранее, в ЖК РСФСР (ст.127) предусматривалось, что право пользования помещением сохраняется за членами семьи собственника и в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого дома, квартиры.

Новый ЖК РФ предусматривает иной порядок взаимоотношений бывших супругов. В связи с этим актуальным является вопрос, применяются ли положения нового ЖК РФ в случае, если семейные отношения прекращены до введения его в действие, то есть до 1 марта 2005 года.

По смыслу ст.31 ЖК РФ при применении ее положений возможность выселения не ставится в зависимость от момента прекращения семейных отношений между собственником жилого помещения и бывшим членом его семьи.

Учитывая, что жилищные правоотношения носят длящийся характер, то по общему правилу к ним применяется закон, действующий в настоящее время, т.е. применению подлежат положения ЖК РФ независимо от того, когда были прекращены семейные отношения, до или после его введения в действие.

В связи с этим положения ч.4 ст.31 ЖК РФ применяются при решении вопроса о выселении бывших членов семьи собственника жилого помещения и в том случае, если семейные отношения между ним и бывшим членом его семьи были прекращены до введения в действие ЖК РФ.

Судебная практика, скорее всего, будет идти по пути срока давности семейных отношений и возраста членов семьи. То есть будет обязывать собственника обеспечивать жильем члена семьи, который несовершеннолетний, нетрудоспособный, состоял в браке более 10 - 20 лет. Но это все судебное усмотрение. **[[78]](#footnote-78)**

В теории жилищного права поднимается следующая проблема: становится ли ребенок бывшим членом семьи собственника жилого помещения, если после расторжения брака его родители стали проживать раздельно, а он стал проживать с тем из родителей, который в собственности жилья не имеет.

В соответствии с ч.1 ст.31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника.

Из положений указанной нормы следует, что членом семьи собственника является лицо, проживающее совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении.

Ч.3 ст.65 СК РФ предусматривает, что место жительства детей при раздельном проживании родителей устанавливается соглашением родителей.

В том случае, если после расторжения брака ребенок стал проживать с тем из родителей, у которого не имеется жилого помещения в собственности, и у другого из родителей возникли алиментные обязательства в отношении него, ребенок уже не может считаться членом семьи собственника. **[[79]](#footnote-79)**

Ч.4 ст.31 ЖК РФ предусмотрено, что в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

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

Исходя из изложенного, в том случае, если ребенок по соглашению родителей остается проживать с тем из родителей, у которого в собственности жилья не имеется, он является бывшим членом семьи собственника жилого помещения и подлежит выселению вместе с бывшим супругом. **[[80]](#footnote-80)**

Как мы видим, кодексом по - новому регулируются вопросы прекращения права пользования жилым помещением членов семьи собственника. Предусмотрено, что в случае прекращения семейных отношений с собственником жилья прекращается и право бывших членов семьи собственника на пользование принадлежащим ему жилым помещением. Это относится прежде всего к случаям расторжения брака между супругами или признания брака недействительным. Данная норма применяется тогда, когда иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи (к примеру, брачным договором или другим соглашением). Если в договорном порядке указанные отношения не урегулированы, то при прекращении права пользования жилым помещением бывшего члена семьи применяются правила и процедуры, предусмотренные ст.31 ЖК РФ.

Содержащиеся в ЖК РФ нормы существенно изменяют характер прав бывших членов семьи собственника по пользованию принадлежащим ему жилым помещением по сравнению с ранее действовавшим законодательством. К тому же они сформулированы недостаточно четко, что вызывает ряд вопросов. Если в отношении прав бывшего супруга законодатель определил свою позицию более или менее конкретно, то этого нельзя признать в отношении прав родителей и детей собственника. Законодатель не определил, во всех ли случаях можно считать родителей совершеннолетнего собственника членами его семьи, сохраняют ли родители собственника право пользования жилым помещением в силу ст.31 ЖКРФ, если собственник стал проживать раздельно с ними, и будет ли рассматриваться в качестве члена семьи собственника его несовершеннолетний ребенок, если брак между родителями расторгнут, а бывший супруг и ребенок собственника обладали до расторжения брака лишь правом пользования жилым помещением собственника, кроме того, после расторжения брака ребенок собственника и бывший супруг проживают с собственником раздельно.

Ст.31 ЖК РФ предусматривает возможность заключения между собственником и членами его семьи соглашения о характере и содержании права пользования жилым помещением собственника, однако неясно, о каких по своей правовой природе соглашениях идет речь. Между супругами может быть заключен брачный договор, значимость которого в связи с новым Жилищным кодексом возрастает. Не совсем понятно, какие соглашения могут заключаться между собственником жилого помещения и его дееспособными родителями, если у родителей нет иных законных оснований права пользования жилым помещением. Наиболее уязвимы в этой ситуации права пользования жилым помещением несовершеннолетних детей собственника в случае расторжения брака между родителями. Если права пользования детей не определены брачным договором между супругами, на детей при определенных обстоятельствах должен распространяться законный режим права пользования жилым помещением, установленный в ч.1 ст.31. Все эти и другие вопросы подлежат рассмотрению в суде.

Следует иметь в виду, что при решении вопроса о прекращении права бывшего супруга на пользование жилым помещением необходимо руководствоваться положениями ГК РФ и СК РФ, которые определяют режим общей собственности супругов. В соответствии с п.1 ст.256 ГК РФ и ст.34 СК РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их общей собственностью. Поэтому если собственником квартиры является один супруг, но при этом она была приобретена во время брака на общие средства, ко второму супругу после расторжения брака не должны применяться указанные выше нормы ЖК РФ. Имущественные споры между бывшими супругами (об определении долей, о признании права на долю в общей собственности, выделе доли в натуре, разделе общего имущества и др.) разрешаются в суде по правилам ГПК РФ.

При расторжении брака право пользования помещением бывшего супруга, не являвшегося собственником, не сохраняется, если жилое помещение принадлежало одному из супругов до вступления в брак либо было получено им во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам, поскольку такое помещение является собственностью этого супруга (п.2 ст.256 ГК РФ, ст.36 СК РФ).

В судебном порядке такой бывший супруг может требовать признания указанного жилого помещения совместной собственностью. Для этого необходимо доказать, что в течение брака за счет общего имущества обоих супругов или личного имущества либо труда супруга, не являющегося собственником помещения, были произведены вложения, значительно увеличившие стоимость жилого помещения (реконструкция, капитальный ремонт, переоборудование и т.п.). Данное правило не применяется в случае, если договором между супругами предусмотрено иное (п.2 ст.256 ГК РФ, ст.37 СК РФ). При установлении судом наличия указанных выше обстоятельств и признания помещения совместной собственностью бывших супругов вышеизложенные положения ЖК РФ, содержащиеся в ст.31, не могут применяться. **[[81]](#footnote-81)**

Помимо этого в судах рассматриваются дела по иску собственника жилого помещения о выселении гражданина, который нарушает правила пользования жилым помещением. Так, в соответствии с ч.2 ст.35 ЖК РФ в случае, если бывшие члены семьи собственника, проживающие в жилом помещении на основании решения суда в связи с отсутствием у них других жилых помещений (ст.31 ЖК РФ), а также граждане, пользующиеся жилым помещением на основании завещательного отказа (ст.33 ЖК РФ), используют это жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данных граждан о необходимости устранить нарушения вплоть до проведения ремонта жилого помещения в разумный срок. В случае если указанные граждане после предупреждения не меняют своего поведения, собственник вправе обратиться в суд с иском о выселении их из жилого помещения.

При рассмотрении этих вопросов необходимо учитывать, что Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. N 25 утверждены Правила пользования жилыми помещениями, которые: определяют порядок пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах; регулируют вопросы пользования жилыми помещениями по договорам социального найма жилого помещения; найма специализированного жилого помещения; пользования жилым помещением в многоквартирном доме собственником жилого помещения и проживающими совместно с ним членами его семьи, а также пользования жилым помещением по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования.

В судах рассматриваются дела по заявлению собственника о выселении иных проживающих там физических лиц из помещений частного жилого фонда. Так, например, дела о выселении бывшего собственника жилого помещения из отчужденного им помещения. Бывший собственник жилого помещения по таким делам подлежит выселению при переходе права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу (по договору купли - продажи, дарения, мены и иных сделок) без предоставления другого жилого помещения в силу заявленных требований, а также в результате принятия судом решения о продаже с публичных торгов жилого помещения органом местного самоуправления в случае бесхозяйственного содержания жилого помещения (ст.293 ГК РФ).

При этом в отличие от прежней редакции п.2 ст.292 ГК РФ ныне действующая редакция (от 30 декабря 2004 г. N 213 - ФЗ) предусматривает, что переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.

Имеет свои особенности и рассмотрение дел о вселении бывшего собственника с проживающими совместно с ним и находящимися под опекой или попечительством членами семьи собственника данного жилого помещения либо оставшимися без родительского попечения несовершеннолетними членами семьи собственника. Согласно п.4 ст.292 ГК РФ отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства. Несмотря на такую формулировку статьи, полагаем, что это не освобождает органы опеки и попечительства от обязанности выявлять лиц, нуждающихся в опеке и попечительстве. Полагаем, что при защите прав граждан целесообразно обращать внимание суда на необходимость вынесения в адрес органов опеки и попечительства частного определения, если выяснится, что органы опеки и попечительства не владели информацией о проживании в жилом помещении, являвшемся объектом спорной сделки, несовершеннолетних, оставшихся без родительского попечения и являющихся членами семьи собственника жилого помещения.

Представляя законные интересы по делу о вселении бывшего собственника жилого помещения, следует обращать внимание на выполнение существенных условий договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем. Таким существенным условием является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (ст.558 ГК РФ). При этом договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры считается заключенным с момента государственной регистрации**[[82]](#footnote-82)**.

Основания возникновения права пользования членами семьи жилым помещением собственника определены, как мы уже говорили, в ст.31 ЖК РФ, которая применима к рассматриваемым отношениям в силу содержащейся в п.1 ст.292 ГК РФ отсылки: " Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством".

Характерной особенностью данной статьи является то, что она регулирует указанные отношения лишь в случаях, когда члены семьи собственника и сам собственник проживают в одном и том же жилом помещении. Отметим, что ст.292 ГК РФ даже не подразумевает такого ограничения, допуская возникновение у члена семьи права в отношении такого жилого помещения собственника, в котором сам собственник не проживает (например, взрослый сын приобретает на свое имя квартиру, в которую заселяет своих престарелых родителей, создавая для них тем самым право пользования жилым помещением).

В ст.31 ЖК РФ названы, во - первых, лица, которые предполагаются членами семьи собственника - супруг, дети и родители. Во - вторых, эта норма закрепляет возможность признания иных граждан членами семьи (" если они вселены собственником в качестве членов своей семьи").

В условиях нового законодательства по - прежнему открытым остается вопрос о возможности отказа члена семьи от принадлежащего ему права пользования жилым помещением собственника. Известно, что судебная практика признает такой отказ (в том числе молчаливый, в случаях, когда член семьи покидает жилое помещение) основанием прекращения права пользования в случае, если член семьи выбыл на другое постоянное место жительства. Между тем законодательно такое основание прекращения права пользования не закреплено, что в свою очередь требует применения п.2 ст.9 ГК РФ.

ЖR РФ не определяет, кто относится к бывшему члену семьи собственника, а также действия или события, которые порождают прекращение семейных отношений с собственником. В связи этим, я считаю, уместно было бы внести следующие поправки в ст.31: " Бывшим членом семьи является лицо, которое прекратило проживать с собственником жилого помещения в качестве члена его семьи. Если после расторжения брака ребенок стал проживать с тем из родителей, у которого не имеется жилого помещения в собственности, и у другого из родителей в отношении ребенка возникли алиментные обязательства, ребенок уже не является членом семьи собственника жилья". Формулировка статьи " … ребенок уже не является членом семьи собственника жилья" толкает на размышления. Как мы знаем, в стране проводятся конкретные мероприятия в государственной защите детства: " Здоровый ребенок", " Дети - сироты", " Дети - инвалиды" и т.д. **[[83]](#footnote-83)** Права детей строго охраняются и поддерживаются государством. Государство изо всех сил старается защитить права ребенка. Но с введением в действия нового ЖК РФ, а именно ст.31, права ребенка ущемляются и заставляют задаваться вопросом: как ребенок может стать " бывшим" членом семьи собственника?

## Заключение

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

1. Поскольку право на жилище является элементом общей системы прав и свобод человека и гражданина, его формирование происходило одновременно с развитием и нормативным закреплением всей системы прав и свобод. При этом понимание сущности права на жилище первоначально заключалось в признании социальной ценности жилища как объекта собственности, а также признания неприкосновенности жилища, как составного элемента права на неприкосновенность личности. Вследствие чего обладание жилищем было признано важной составляющей социального статуса личности.

В Конституции РФ сущность права на жилище заключается в признании за каждым естественного права обладать и пользоваться таким социальным благом как жилище, а также права приобретать жилище на тех или иных основаниях. Помимо этого конституционное право на жилище входит в систему прав и свобод человека и гражданина, а именно - в систему социальных прав. В системе социальных прав, при признании его самостоятельности, право на жилище является элементом комплексного права на достойную жизнь.

2. Выселение граждан из жилого помещения в РФ допускается только на основании решения суда, которое приводится в исполнение в ходе исполнительного производства.

ЖК РФ выделяет три вида: выселение с предоставлением другого благоустроенного помещения, с предоставлением другого жилого помещения, а также выселение без предоставления другого жилого помещения.

Первый вид не является санкцией к нанимателю за невыполнение своих обязанностей, т.к имеет место в случаях, если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу, если жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение или признано непригодным для проживания либо в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления.

Данный вид выселения очень важен, т.к имеет целью улучшить жилищные условия граждан в условиях современной России, когда определенный процент населения проживает в ветхих и аварийных домах, не приспособленных для постоянного проживания. Поэтому судебные дела по данной категории выселения должны способствовать поэтапному переселению жильцов в благоустроенные жилые помещения, сносу аварийного жилищного фонда, а также подготовке освобожденных земельных участков для новой застройки. Причем необходимо четкое соблюдение органами власти требований, которым должно отвечать предоставляемое помещение.

Второй вид выселения - с предоставлением другого жилого помещения, которое может не отвечать критериям благоустроенности - является санкцией за нарушение обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, т.к применяется к нанимателю и членам его семьи, которые более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3. В настоящее время в судах таких дел становится все больше и больше. Однако зачастую такие процессы растягиваются на продолжительное время, поскольку существует некоторая неурегулированность данного вопроса. Так, законом не предусмотрен перечень уважительных причин неуплаты либо критериев уважительности, а также не сказано, что включается в срок, обозначенный законодателем как "более шести месяцев": шесть месяцев подряд или в указанный срок могут включаться любые месяцы в период действия договора социального найма, в которые оплата не производилась.

Применение данной статьи в нынешней редакции дает практически безграничный простор усмотрению чиновников и может породить случаи произвольного лишения жилища, недопустимость которых провозглашает сам Кодекс. Целесообразно было бы сформулировать данную норму следующим образом: " Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев подряд без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие".

4. Выселение граждан из занимаемого ими жилого помещения без предоставления другого жилого помещения имеет особо карательный характер, поскольку применяется за ненадлежащее исполнение жилищных обязанностей и иное виновное поведение нанимателя либо членов его семьи. Это не очень распространенный вид выселения в российской судебной практике, поскольку требует достаточной и обоснованной доказательственной базы, однако и он имеет место. И именно по данной категории дел вступает в процесс прокурор, который дает заключение по делу.

5. С введением в действие нового ЖК РФ перечень прав на жилые помещения почти не изменился. Однако значительно изменились основания возникновения и прекращения некоторых из ранее существовавших прав, затронуто и их содержание. Это обстоятельство чрезвычайно важно для науки жилищного права.

Споры, связанные с реализацией права на жилище, достаточно распространены в судебной практике России и традиционно являются в рамках всей системы гражданско-правовых споров одной из наиболее часто рассматриваемых судами общей юрисдикции категории дел. Сюда могут быть отнесены дела о признании права на жилую площадь, о выселении на различных основаниях, о вселении, признании лица не приобретшим права на жилье, признании договора найма расторгнутым (о расторжении договора найма) и другие; кроме того, в эту же группу дел могут быть отнесены и споры о признании различных сделок с жилыми помещениями недействительными (применении последствий недействительности ничтожных сделок). Связана такая распространенность подобных споров не только с социальной напряженностью в этой сфере общественных отношений (экономического плана), конфликтностью населения, но и неопределенностью правовых норм, содержащих множество оценочных категорий (и потому предполагающих широкие возможности по свободному усмотрению правоприменителя), что создает очевидные предпосылки для возникновения споров о праве.

Безусловно, следует учитывать также и проблему выбора применимых к конкретному делу правовых норм. Связано это прежде всего с разграничением предметов ведения и полномочий между РФ и её субъектами. Конституция РФ (ст.71 п."О ") предусматривает, что гражданское законодательство относится к исключительному ведению Федерации в лице органов государственной власти (законодательной и исполнительной), при этом жилищное законодательство отнесено к предмету совместного ведения Федерации и субъектов (ст.72 п." к "). Кроме того, вопросы, касающиеся реализации права на жилье, являются и частью вопросов местного самоуправления (местного значения). Существо проблемы сводиться к разграничению содержания " гражданского" и " жилищного" законодательства при том, что ГК РФ содержит гл.35 " Наем жилого помещения", во многом пересекающуюся по содержанию с нормами ЖК РФ, а вопросы права собственности на жилые помещения и сделок с ними в полном объеме урегулированы нормами гражданского права (например, гл.18, параграф 7 гл.30 ГК РФ).

В настоящее время в судах становится все больше и больше дел о выселении. Однако зачастую такие процессы затягиваются на продолжительное время, поскольку существует некоторая неурегулированность данного вопроса. Так, законом не предусмотрен перечень уважительных причин неуплаты либо критериев уважительности, а также не сказано, что включается в срок, обозначенный законодателем как " более шести месяцев": шесть месяцев подряд или в указанный срок могут включаться любые месяцы в период действия договора социального найма, в которые оплата не производилась.

Целесообразно было бы сформулировать данную норму следующим образом: " Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев подряд без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие".

## Список библиографических источников

Нормативно - правовые акты

1. Конституция РСФСР.12 апреля 1978 г. - М.: " Советская Россия", 1991 г. - 63 с.;
2. Конституция СССР.7 0ктября 1977 г. // Свод законов СССР. Т.1, II полугодие 1989 г. - 66 с.;
3. Жилищный кодекс РФ. М.: Омега - Л, 2005. - 96 с.;
4. Гражданский кодекс РФ. Части 1,2. - М.: Новая Волна, 1997. - 512 с.;
5. ФЗ РФ "О внесении изменений в статью 446 ГПК РФ"От 29 декабря 2004 г. № 194 - ФЗ // СПС КонсультантПлюс: Версия проф.;
6. ФЗ РФ "О судебных приставах" № 118 - ФЗ от 21 июля 1997 г. // СПС КонсультантПлюс: Версия проф.;
7. ФЗ РФ "Об исполнительном производстве" № 229 - ФЗ от 02 октября 2007г. // СПС КонсультантПлюс: Версия проф.;
8. ФЗ РФ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" № 102 - ФЗ от 16 июля 1998 г. // СПС КонсультантПлюс: Версия проф;
9. Постановление ВС РСФСР от 22.11 1991 г. № 1920 - 1. О декларации прав и свобод человека и гражданина. // СПС КонсультантПлюс: Версия проф.;
10. Сборник кодексов РФ. - М.: Информационно - издательский дом " Филинъ", 1999. - 776 с.;

Комментарии к нормативным актам

1. Конституция РФ. Комментарий / Под общей редакцией Б.Н. Топорнина, Ю.М. Батурина, Р.Г. Орехова. - М.: Юрид. лит., 1994. - 624 с.;
2. Комментарий к Жилищному кодексу РФ / под ред. О.А. Городова. - М.: ТК Велби, Проспект, 2007. - 352 с.;
3. Комментарий к жилищному законодательству РФ/ Отв. ред.В.Б. Исаков. - М.: Юрайт - М, 2002. - 598 с.;
4. Комментарий к Жилищному кодексу РСФСР/ Отв. ред.В.Б. Исаков. - М.: Юрайт, 1999. - 310 с.;
5. Комментарий к Гражданскому процессуальному кодексу РФ (постатейный) / Под ред. Г.А. Жилина. - М.: ТК Велби, 2004. - 864 с.;

Учебная и научная литература

1. Айман Т.О. Жилищное право РФ: Учеб. Пособие. - М.: ИНФРА-М, 2002. - 143 с.;
2. Айман Т.О. Жилищное право: Учеб. пособие. - М.: РИОР, 2004. - 196 с.;
3. Баглай М.В. Конституционное право Российской Федерации: Учебник для вузов. - М.: НОРМА, 2003. - 800 с.;
4. Всеобщей декларации прав человека от 10 декабря 1948 г. ООН, Нью - Йорк, 1988. - 124 с.;
5. Гражданский процесс. Отв. ред. проф.В. В. Ярков. - М.: БЕК, 2000. - 288 с.;
6. Гринев В.П. Жилищное и градостроительное законодательство: сло. - справ. - М.: ГроссМедиа, 2006. - 160 с.;
7. Грудцына Л.Ю. Жилищное право России/ Под ред.Н.М. Коршунова. - М.: Эксмо, 2005 - 656 с.;
8. Действующее международное право/ Сост. Ю.М. Колосов, Э.С. Кривчикова. М., 1997. Т.2. - 196 с.;
9. Жилищное право: учебник для студентов вузов. / Под ред. проф. И.А. Еремичева, проф. П.В. Алексия. - М.: ЮНИТИ - ДАНА, Закон и право, 2007. - 335 с.;
10. Крашенинников П.В. Жилищное право. - М.: " Статут", 2004. - 286 с.;
11. Пчелинцева Л.М., Пчелинцев С.В. Жилищные права и льготы граждан в России. Комментарий законодательства и практики с приложением федеральных законов и иных нормативных правовых актов и документов. - 2 - е изд., перераб. и доп. - М.: НОРМА. 2002 - С.1 - 4;
12. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. - М.: Норма, 2004. - 384с.

Периодическая печать

1. Богданов Е.В. Природа и сущность права граждан на жилище. // Журнал российского права. № 4.2003. С.21 - 27;
2. Всеобщей декларации прав человека от 10 декабря 1948 г. ООН, Нью - Йорк, 1988. - С.11;
3. Гуль Н.В. Конституционное право на защиту семьи, материнства и детства. // Журнал российского права. № 4.2007. - С.130 - 133;
4. Диордиева О.Н. Исполнение решений судов по жилищным делам. // Арбитражный и гражданский процесс. № 1.2003. - С.44 - 48;
5. Диордиева О.Н. Новый жилищный кодекс // Юрист. № 4.2005. - С.40 - 42;
6. Добровольская С. Без жилья по новому ЖК. // Домашний адвокат. № 5.2005. - С.4 - 5;
7. Дубровская И.А. Выселение бывших членов семьи собственника. // Жилищное право. № 3.2007. - С.30 - 39;
8. Карпухин Д.В. Конституционное право на жилье и выселение из жилого помещения без предоставления другого жилища: проблемы соотношения неотчуждаемости права и возможности его практического лишения // Право и политика. № 1.2007. - С.114 - 123;
9. Корнилова Н.В. Жилое помещение: понятие, признаки и виды // Жилищное право. № 3.2007. - С.3 - 5;
10. Латынова Е. Выселение по усмотрению. // Домашний адвокат. № 14.2005. - С.2 - 4;
11. Липовенко М. Выселение несовершеннолетних // Домашний адвокат. № 16.2006. - С.12 - 13;
12. Петров А.Н. О порядке применения норм ЖК РФ о выселении. // Жилищное право. № 1.2007. С.23 - 27;
13. Пчелинцева Л.М. Принятие Жилищного кодекса РФ - важный этап развития жилищного законодательства. // Жилищное право. № 6.2005. С.2 - 4;
14. Участие в жилищных делах третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора. // Юрист. № 6.2005. С.49;
15. Сайфулова Л.Г. Прекращение права собственности граждан на жилое помещение и выселение. // Юрист. № 3.2007. С.40 - 42;
16. Свердлык Г.А. Жилые помещения, предоставляемые по договору социального найма. // Жилищное право. № 6.2007. С.32 - 35;
17. Сидоренко А.Д., Чефранова Е.А. Жилищная проблема и жилищная политика. // Жилищное право. № 9.2006. С.2 - 4;
18. Скрипко В.Р. Право граждан РФ на жилище // Государство и право. 1996. № 2. С.29 - 43
19. Угренев А.Ю. Устранение недостатков ЖК РФ в ходе производства по делам, связанных с предоставлением жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда и выселением из них" // Юрист. № 6.2005. С.45 - 48;
20. Шалыгин Б.И., Мозымова Е.Н. Способы защиты жилищных прав граждан, в том числе при выселении из жилых помещений. // Жилищное право. № 8.2006. - С.20 - 26;
21. Шешко Г.Ф. Жилищные помещения специализированного жилищного фонда. Предоставление, пользование, выселение. // Жилищное право. № 1.2006. С.23 - 26;

Судебная практика

1. Бюллетень Верховного суда Российской Федерации. № 9 сент. 2006 г. - C.26;
2. Авторитетное мнение о выселении. Извлечения из Обзора судебной практики Верховного суда РФ за IV квартал 2005 г. // Домашний адвокат. № 13.2006. С.2 - 7;

Материалы локальной сети Интернет

1. Жилищные права граждан при выселении. Первый столичный юридический центр при содействии Мозымовой Е.Н., Шалыгина Б.И. Жилищные права граждан. // **http://www.dom - i - zakon.ru**;
2. Астахов П. Спросите у Астахова // popovnews@jandex.ru;
3. Информация о выселении из занимаемого жилого помещения или признании утратившим право пользования жилым помещением // www.Sibmediacenter.ru.

## Приложения

Приложение 1

Кольский районный суд

Город Кола

ул. Андрусенко, д.2.

ИСТЕЦ: Семенова Антонина Сергеевна,

03.11 1928 г. рожд., урож.:

д. Сар - Липко Косплянского

района Смоленской области

Проживающая по адресу:

п. Мурмаши Мурманской

области, ул. Цесарского,

д.1 кв.47.

ОТВЕТЧИК: Абрамович Ирина Викторовна,

09.03.1979 г. рожд., урож.:

п. Мурмаши Кольского района

Мурманской области,

проживающая по адресу:

п Мурмаши

Мурманской области,

ул. Цесарского, д.1 кв.47.

Исковое заявление

о выселение без предоставления другого жилого помещения

Я, Семенова Антонина Сергеевна, 03.11 1928 г. рожд., являюсь собственником жилого помещения расположенного по адресу: п. Мурмаши, ул. Цесарского, д.1 кв.47 (Приложение 1).

По данному адресу постоянно зарегистрирована моя внучка Абрамович Ирина Викторовна, что подтверждается справкой Ф - 9 (Приложение 2). Ответчица состоит в законном браке. У мужа Ответчицы квартира для постоянного проживания в п. Кильдинстрой.

Совместное проживание с моей внучкой Абрамович И.В. в дальнейшем невозможно. Она неоднократно причиняла мне физический вред, нанося травмы, что подтверждается справкой Мурмашинского ПОМ, справкой из поликлинике. Невозможность совместного проживания могут подтвердить соседи.

Добровольно сняться с регистрационного учета и освободить квартиру ответчик отказывается.

На основании выше изложенного

Прошу Кольский районный суд:

Снять с регистрационного учета Абрамович И. В;

Выселить Абрамович И.В. из занимаемого жилого помещения без предоставления жилого помещения;

Освободить истца от уплаты гос. пошлины и взыскать её с ответчика;

Вызвать в суд свидетелей:

Галкину О.М., прож.: п. Мурмаши, ул. Цесарского, 1-50;

Сидорову С.Г., прож.: п. Мурмаши, ул. Цесарского, 1 - 56.

Приложение:

Копия Свидетельства о праве собственности - 1 экз.;

Справка Ф - 9 - 2 экз.;

Справка Мурмашинского ПОМ - 2 экз.;

Заключение судебно - медицинской эспертизы - 2 экз.

"22" июля 2005 г. Семенова А.

Приложение 2

Дело № 2 - 5983\05

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

22 декабря 2005 года г. Мурманск

Первомайский районный суд г. Мурманска в составе

судьи Венедиктовой Н. И.,

с участием прокурора Калитенко К.В.

при секретаре Трегубовой А. В.,

рассмотрев в открытом заседании гражданское дело по иску Скрипка Ольги Федоровны, Скрипка Руслана Эдуардовича к Ландарь Анатолию Ивановичу о выселении,

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились в суд с исковым заявлением к Ландарь А.И. о выселении, в обоснование которого указали, что Скрипка О.Ф. совместно с несовершеннолетним сыном Скрипка Р.Э. путем заключения договора мены жилыми помещениями, приобрела в собственность двухкомнатную квартиру, расположенную по адресу: г. Мурманск, ул.Г. Рыбачьего, д.42 кв.3. Право собственности зарегистрировано в ГУПТИ на Скрипку О.Ф. и Скрипку Р.Э. на основании договора мены от 14.04.1997 г.21.11.2001 г. Скрипка О.Ф. вступила в брак с ответчиком. В апреле 2002 года Ландарь А.И. был зарегистрирован на постоянное место жительства в принадлежащей ей и её сыну квартире. В браке отношения не сложились и решением Первомайского районного суда г. Мурманска от 02.11 2004 г. брак был расторгнут. В июне 2005г. ответчик собрал вещи и выехал на постоянное место жительства на Украину. На сегодняшний день ответчик зарегистрирован в квартире, коммунальные платежи не вносит, в связи с чем истцы несут дополнительные расходы. Добровольно сниматься с регистрационного учета Ландарь А.И. не желает. Помещение истицы необходимо для личного пользования и пользования членов её семьи, коим ответчик не является. Просит выселить ответчика Ландарь А.И. из квартиры, расположенной по адресу: г. Мурманск, ул.Г. Рыбачьего, д.42 кв.3.

В судебное заседание истица Скрипка О.Ф. не явилась, представила заявление, в котором указала, что на иске настаивает, не возражает на рассмотрение дела в порядке заочного производства.

В судебное заседание истец Скрипка Р.Э. не явился, представил заявление, в котором указал, что на иске настаивает, не возражает на рассмотрение дела в порядке заочного производства.

Ответчик Ландарь А.И. в судебное заседание не явился.

В соответствии со ст.233 ГПК РФ судья считает возможным рассмотреть дело в порядке заочного производства.

Проверив материалы дела, выслушав мнение прокурора, суд считает, что исковые требования подлежат удовлетворению.

Истцы путем заключения договора мены жилыми помещениями, приобрели в собственность двухкомнатную квартиру, расположенную по адресу: г. Мурманск, ул.Г. Рыбачьего, д.42 кв.3. Право собственности зарегистрировано в ГУПТИ на Скрипку О.Ф. и Скрипку Р.Э. на основании договора мены от 14.04.1997 г. Ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

В соответствии с ч.1 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Части 1 и 2 ст.30 ЖК РФ предусматривают нормы, в соответствии с которыми собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом.

Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и ЖК РФ.

Из справки Ф - 9, представленной МУП МРИВЦ установлено, что по адресу: г. Мурманск, ул.Г. Рыбачьего, д.42 кв.3 с 09.04.2002 г. зарегистрирован Ландарь А.И., брак с которым, согласно свидетельству о расторжении брака, был прекращен 02.11 2004 г.

Истица не намерена совместно проживать с ответчиком, неоднократно предлагала ответчику сняться с регистрационного учета из принадлежащей ей квартиры.

Согласно ст.304 ГК РФ собственник вправе требовать устранения всяких нарушений его прав, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения.

Согласно ч.1 ст.35 ЖК РФ в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

Ландарь А.И. не являлся членом семьи истицы на момент приобретения квартиры в собственность, государственной регистрации права собственности, регистрации в спорном жилом помещении, доказательств, подтверждающих внесение квартплаты и оплаты коммунальных услуг не представил. Собственниками жилого помещения являются Скрипка О.Ф., Скрипка Р.Э., жилое помещение необходимо для проживания собственника жилого помещения и членов семьи и они имеют право требовать устранения нарушений их прав.

Таким образом, исковые требования Скрипка О.Ф., Скрипка Р.Э. снятии с регистрационного учета подлежат удовлетворению.

На основании изложенного и, руководствуясь ст.233 - 238 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск Скрипка Ольги Федоровны, Скрипка Руслана Эдуардовича к Ландарь Анатолию Ивановичу о выселении удовлетворить.

Обязать жилищные органы снять Ландарь Анатолия Ивановича с регистрационного учета в квартире по адресу: г. Мурманск, ул.Г. Рыбачьего, д.42 кв.3.

Разъяснить ответчику, что он вправе обратиться в суд с заявлением об отмене заочного решения в течение 7 дней с момента получения копии решения.

Решение может быть обжаловано в Мурманский областной суд в течение 10 дней с момента изготовления решения в окончательной форме. **[[84]](#footnote-84)**

Судья: Венедиктова Н.И.

Приложение 3

Дело № 2 - 5983\05

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ЛИСТ

Судья Первомайского районного суда г. Мурманска." 22 " июня 2005 г. рассмотрел дело по иску Скрипка О.Ф., Скрипка Р.Э. к Ландарь А.И. о выселении, решил иск Скрипка О.Ф., Скрипка Р.Э. к Ландарь А.И. о выселении удовлетворить. Обязать жилищные органы снять Ландарь А.И. с регистрационного учета в квартире по адресу: г. Мурманск, ул.Г. Рыбачьего, д.42 кв.3.

Решение вступило в законную силу " г.

На основании ст.13 ГПК РФ, вступившие в законную силу судебные постановления являются обязательными для всех без исключения государственных органов, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан и организаций и подлежат неукоснительному соблюдению на всей территории РФ.

Неисполнение судебного постановления влечет за собой ответственность, предусмотренную федеральным законом.

В силу ст.14 ФЗ от 21.07.1997 г. № 119 - ФЗ "Об исполнительном производстве" исполнительный лист, выданный на основании судебного акта суда общей юрисдикции, может быть предъявлен к исполнению в течении трех лет со дня вступления судебного акта в законную силу или окончания срока, установленного при отсрочке или рассрочке его исполнения, либо со дня вынесения определения о восстановлении пропущенного срока для предъявления исполнительного листа к исполнению, а в случаях, когда судебный акт подлежит немедленному исполнению, - со следующего дня после дня его вынесения.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ландарь Анатолий Иванович, 20.09.1968г. рожд., урож.: г. Мурманска\_\_\_\_\_

Наименование и адрес предприятия, учреждения, организации, в которой должник работает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Фамилия, имя и отчество (полное) наименование взыскателя и его адрес, учреждение Госбанка, № счета\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Исполнительный лист выдан "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Судья Венедиктова Н.И.

Секретарь Трегубовой А. В

Отметка судебного исполнителя об исполнении решения\ приговора или о возвращении исполнительного листа взыскателю с указанием причин возвращения

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение 4

В кольский районный суд

г. Кола, ул. Андрусенко, д.2.

ИСТЕЦ: МУ " УМС - СЕЗ п. Мурмаши"

ОТВЕТЧИКИ: Куликова Валентина Ильинична

Смирнов Валентин Аннатольевич

Смирнова Людмила Германовна

Проживающие по адресу

п. Мурмаши, ул. Овчинникова, д.4 кв.85.

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о выселении собственника с предоставлением другого жилого помещения в связи с систематической задолженностью и нарушением санитарно - технических норм

Ответчики проживают по адресу: п. Мурмаши, ул. Овчинникова, д.4 кв.85. Собственником указанного жилого помещения является Куликова Валентина Ильинична. Совместно с Куликовой В.И. проживают:

Внук: Смирнов Валентин Анатольевич; дата прописки - 21.10 1994 г.

Дочь: Смирнова Людмила Германовна; дата прописки - 22.10 1997 г.

Жилая площадь квартиры составляет 40, 5 кв. м.

Квартира ответчика находиться на 2 - ом этаже пятиэтажного кирпичного дома.

На протяжении многих лет ответчица Куликова В.И. держит в квартире животных - собак, чем нарушает санитарно - техническую обстановку в квартире.

За многие годы жилое помещение пришло в непригодность, требуется ремонт. В адрес МУ " УМС - СЕЗ п. Мурмаши" и администрации МО п. Мурмаши постоянно поступают жалобы от жильцов дома с требованием принятия мер.

Специалистами МУ " УМС - СЕЗ п. Мурмаши" была создана комиссия и были составлены акты о техническом состоянии квартиры, акт о санитарном состоянии квартиры, акт обследования квартиры. Помимо нарушения санитарно - технических норм ответчики имеют задолженность по оплате квартплаты и коммунальных услуг в сумме\_\_\_\_\_\_\_ руб., тем самым они наносят ущерб бюджету поселка.

На устные и письменные обращения МУ " УМС - СЕЗ п. Мурмаши"Ответчики не реагируют.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.293 ГК РФ МУ " УМС - СЕЗ п. Мурмаши"

ПРОСИТ:

1. Прекратить право собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение и передать его в МУ " УМС - СЕЗ п. Мурмаши";

2. В случае удовлетворения иска разрешить выставить квартиру на публичные торги;

3. Вызвать в качестве свидетелей квартиросъемщиков:

Фроловых, проживающих по адресу: п. Мурмаши, ул. Овчинникова, д.4 кв.81;

квартиросъемщиков Быковых, проживающих по адресу: п. Мурмаши, ул. Овчинникова, д.4 кв.84.

Начальник МУ " УМС - СЕЗ п. Мурмаши" В.И. Курако

Приложение 5

Дело № 2 - 245/ 03

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

13 июля 2003 года г. Кола

Кольский районный суд Мурманской области в cоставе:

председательствующего судьи Ковтуновича М.Л.,

при секретаре Бондаренко Л.Ю.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

Муниципального учреждения " Управление муниципальной собственности - служба единого заказчика п. Мурмаши" к Куликовой Валентине Ивановне, Смирнову Валентину Анатольевичу и Смирновой Людмиле Германовне о продаже квартиры с публичных торгов и выселении,

УСТАНОВИЛ:

Муниципальное учреждение " Управление муниципальной собственности - служба единого заказчика п. Мурмаши"Обратилось в суд с иском к Куликовой В.И., Смирнову В.А., Смирновой Л.Г. С настоящим иском. В обоснование своих требований истец указал, что ответчики проживают в трехкомнатной квартире по адресу: Мурманская обл., Кольский р - н п. Мурмаши, ул. Овчинникова, д.4 кв.85. На праве собственности квартира принадлежит Куликовой В.И. Ответчики на протяжении многих лет содержат в квартире большое количество собак, чем нарушают санитарно - гигиенические требования, предъявляемые к содержанию жилых помещений. За многие годы помещение пришло в негодность, требует капитального ремонта. В адрес МУ " УМС - СЕЗ п. Мурмаши"От жильцов дома на протяжении 10 лет поступают жалобы на данную семью с требованиями принятия к ним мер. Специалистами МУ " УМС - СЕЗ п. Мурмаши" была создана комиссия, которая неоднократно обследовала квартиру. Помимо нарушения санитарно - гигиенических норм, квартиросъемщики имеют задолженность по оплате квартплаты и коммунальных услуг по состоянию на апрель месяц 2003 года в сумме 5 528 рублей 40 копеек. Данная семья неоднократно привлекалась к административной ответственности за нарушение правил содержания собак, за нарушение правил содержания жилых помещений, вызывалась на административную комиссию МО п. Мурмаши, предупреждалась о возможности выселения, в случае не устранения нарушений. Все меры общественного и административного воздействия положительных результатов не дали. Ответчики неоднократно обещали принять меры к ремонту квартиры, указывали срок окончания ремонта, однако в дальнейшем не допускали в квартиру комиссии для проверки факта его проведения. До настоящего времени в квартире проживает до 10 собак, которые не выгуливаются, естественные надобности справляют прямо в квартире, в результате чего в подъезде и соседних квартирах постоянно стоит зловонный запах МУ " УМС - СЕЗ п. Мурмаши" просит суд выселить ответчиков из занимаемого жилого помещения, а жилое помещение продать с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных денег.

Из заявлений в различные инстанции соседки ответчиков Тарасовой Т.К. от 16 июня 1997 года, от 31 июля 1997 г., от 28 августа 1998 года, от 30 января 2001 года, 6 февраля 2001 года, 12 марта 2001 года видно, что более 10 лет в квартире ответчиков содержится большое количество собак (от 10 до 14 штук). Собаки длительное время не выгуливаются, естественные надобности справляют в квартире, от чего в соседних квартирах, расположенных в данном подъезде, стоит невыносимый запах, шерсть от собак летит в окна и форточки. В квартире, расположенной под квартирой Куликовой В.И., с потолка систематически протекает моча собак, от чего на потолке между плит выпала штукатурка. Куликова и Смирнова систематически пьянствуют, дерутся, бьют собак палками, на замечания соседей реагируют агрессивно, угрожают взорвать газ в доме.

Из актов осмотра от 26 декабря 2001 года, 27 июня 2001 года, 22 февраля 2001 года, видно: комиссия в составе работников МУ " УМС - СЕЗ п. Мурмаши", представителей УМПП " Мурмаши", санитарного врача КР ЦСЭМ Кольского района, при осмотре квартиры фиксировали, что все время в квартире находится большое количество собак, от испражнений, которые не убираются и находятся прямо на полу, в квартире присутствует тошнотворный запах. Квартира находится в антисанитарном состоянии: обои грязные и оборванные, на деревянных полах отсутствует краска, доски пола разъедены от мочи, от этого вся моча протекает в квартиру 81. Собаки воют и лают, от чего страдают соседи Куликовой.

Из протокол составленных работниками милиции от 5 июля 2001 года, 4 апреля 2001 года, от 2 июля 2000 года, из постановлений административной комиссии МО п. Мурмаши от 3 сентября 2001 года, от 21 мая 2001 года, от 28 августа 2000 года видно, что Куликова В.И. неоднократно привлекалась к административной ответственности в виде штрафа за содержание квартиры в антисанитарном состоянии, за содержание собак по месту жительства, за нарушение правил выгула собак.

Из рапорта участкового инспектора милиции Солдатова Н.И., следует, что Куликова отказывается от дачи каких - либо объяснений по поводу содержания собак в квартире, в протоколах расписываться также отказывается.

Из письменных объяснений Куликовой В.И. и Смирновой Л.Г. видно, что они подтверждают факт проживания в их квартире большого количества собак и факт того, что собаки не выгуливаются и справляют естественные надобности прямо на пол квартиры. Они согласны, что этим самым они создают большие неудобства соседям и подтверждают, что по данному поводу со стороны милиции были неоднократные беседы.

Из постановления об отказе в возбуждении уголовного дела от 18 июля 2000 г. видно, что 10 июля 2000 г. Куликова В.И. выгуливала около дома большое количество собак без поводков и намордников. Одна из собак напала на несовершеннолетнюю Козыреву О., 1995 года рождения и покусала ее.

Свидетели Соловьева О.И., Рамлава Л.Г., Устенко Ю.П., Фролова О.Ю., Фролов А.А., Ткаченко А.А., Перегожин А.С., соседи ответчиков пояснили суду, что более 15 лет в квартире живут собаки, ответчики пьянствую, дерутся, бьют собак. На протяжении нескольких лет они обращаются во все инстанции которые возможно, но принимаемые к Куликовой и Смирновым меры, никакого воздействия не имеют, и наоборот, после каждого разбирательства они угрожают взорвать в доме газ, либо облить детей кислотой, а собак становится все больше. В поселки Мурмаши все знают этот дом, поэтому квартиры в подъезде, где живет Куликова, значительно дешевле, чем во всем остальном поселке.

Помощник врача Кольского центра госэпидемнадзора, свидетель Котец Е.Ф., суду указала, что была с комиссией в квартире Куликовой В.И., квартира в ужасном состоянии, на полу кучки от животных, полы облупились, страшный запах. По санитарным нормам жить в таком помещении и в квартирах рядом с ним невозможно.

Мастер УМПП " Мурмаши", свидетель Иванькова А.С. суду пояснила, что давно знает семью ответчицы, которая все время держит большое количество собак, квартира приведена в полную непригодность для проживания, никакие меры воздействия положительных результатов не дают.

Участковые инспектора милиции, свидетели Сидоренко Н.П. и Боридько Е.В. суду пояснили, что несколько лет разбираются с жалобами соседей Куликовой, жалобы обоснованные, Куликова содержит в квартире большое количество собак, в квартире и в подъезде невыносимый запах. В отношении Куликовой и Смирновой составлялись протоколы, они вызывались для разбирательства на административную комиссию, однако все меры никаких результатов не дают. Ответчики не реагируют на предупреждения и вызовы милиции, в квартиру никого не пускают, при попытки проникнуть туда, угрожают в квартире взорвать газ. Они создали соседям невыносимые условия для проживания. Милиция исчерпала все возможные меры воздействия.

Из писем администрации МО Мурмаши от 29 февраля 1996 г., от 11 сентября 2001 г., от 7 мая 2001 г., от 11 апреля 2001 г. видно, что еще в 1994 г. из квартиры Куликовой забирали около 14 собак, жильцы квартиры неоднократно предупреждались о недопустимости содержания собак в жилом помещении и о возможности выселения, но указанные меры никакого воздействия не возымели.

Факт того, что администрация МО п. Мурмаши предоставляла ответчикам срок для проведения ремонта квартиры и для устранения причин нарушения прав соседей, также подтверждается письмом И. о. начальника МУ " УМС - СЕЗ п. Мурмаши" Князева В.Н. Кроме того, по ходатайству Смирновой Л.Г., судом ответчикам дважды предоставлялся срок для ремонта квартиры: 18 декабря и 14 июля 2003 г. Однако до настоящего времени ответчиками не представлено никаких доказательств в подтверждение проведения в квартире ремонта и изъятия из жилого помещения собак.

Все изложенное дает суду основания считать доказанным факт того, что Куликова осуществляя свои права собственника, а Смирновы права нанимателей, злоупотребляют этими правами, нарушают интересы соседей, жилое помещение привели в состояние непригодное к проживанию в нем, на меры предупреждения не реагируют. При указанных обстоятельствах, исключит нарушение интересов нанимателей и собственников жилых помещений, проживающих в доме 4 по ул. Овчинникова, возможно лишь путем лишения Куликовой В.И. права собственности на квартиру, путем продажи квартиры с публичных торгов и выплатой ей вырученных от продажи средств, и выселения из квартиры ее (Куликовой) и всех ее нанимателей.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 194 - 198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Продать с публичных торгов квартиру, состоящую их трех комнат общей площадью 58, 8 кв. м., в том числе жилой 40, 5 кв. м., расположенную по адресу: пос. Мурмаши, ул. Овчинникова, д.4 кв.85, принадлежащую на праве собственности Куликовой Валентине Ильиничне. Вырученные от продажи средства за вычетом расходов на исполнение судебного решения выплатить Куликовой В.И.

После получения Куликовой В.И. вырученных от продажи средств, выселить ее, Смирнова Валентина Анатольевича и Смирнову Людмилу Германовну из квартиры 85 дома 4 по улице Овчинникова в п. Мурмаши.

Решение может быть обжаловано в Мурманский облсуд через Кольский райсуд в течении 10 дней со дня его вынесения.

Судья М.Л. Ковтунович

Приложение 6

АКТ

о выселении

"26" августа 2005 г. г. Кола

Судебный пристав - исполнитель ПСП Кольского района Т. по исполнительному производству № 7042/ 9 от 16.03.2005 г. на основании исполнительного документа исполнительного листа № 2 - 3254 от 24.12.2004 г. Кольского суда Мурманской области о выселении Каверина Александра Валентиновича из жилого помещения из жилого помещения, расположенного по адресу: г. Кола, ул. Миронова, д.20 кв.74 в жилое помещение, расположенное по адресу: г. Кола, ул. Победы, д.20 кв.77\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в присутствии понятых:

1. Рослик Петр Петрович, прож.: г. Кола, ул. Миронова,20 - 76;

2. Хлопчук Ирина Валерьевна, прож.: г. Кола, ул. Миронова,20 - 66;

Произвел выселение должника Каверина Александра Валентиновича из жилого помещения по адресу: г. Кола, ул. Миронова,20 - 74.

При выселении присутствовали представители администрации Матусевич Мария Казимировна; судебные приставы исполнители: Зуева М.В., Южалина В.Н.

Должнику Каверину А.В. запрещен вход в жилое помещение по адресу: г. Кола, ул. Миронова, д.20 кв.74 и его проживание в указанном помещении.

Ключи от жилого помещения переданы взыскателю.

Должник отсутствует.

Подпись должника\_\_\_\_ (должник отсутствует) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Содержание заявлений и замечаний нет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Акт о выселении может быть обжалован в соответствующий суд в 10 - дневный срок

Судебный пристав - исполнитель

ПСП Кольского района \_ Ю.Н. Тархова

Понятые 1. \_Рослик П.П. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_Хлопчук И.В. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Другие лица: \_Матусевич М.К. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Зуева М.В. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Южалина В.Н. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Жилищный кодекс РФ. М.: Омега- Л, 2005.- 96 с.; [↑](#footnote-ref-1)
2. Конституция РФ// Комментарий/ под общ. ред.Б. Н. Топорнина, Ю. М. Батурина, Р. Г. Орехова.- М.: Юрид. лит., 1994.- С. 52; [↑](#footnote-ref-2)
3. Айман Т. О. Жилищное право: Учеб.Пособие.- М.: РИОР, 2004.- С. 3- 4; [↑](#footnote-ref-3)
4. Ст. 25 Всеобщей декларации прав человека от 10 декабря 1948 г.ООН, Нью- Йорк, 1988.- С. 11; [↑](#footnote-ref-4)
5. Жилищные права граждан при выселении. Первый столичный юридический центр при содействии Мозымовой Е. Н., Шалыгина Б. И. Жилищные права граждан. // http://www.dom-i-zakon.ru. [↑](#footnote-ref-5)
6. Грудцына Л. Ю. Жилищное право России/ Под ред. Н. М. Коршунова.- М.: Эксмо, 2005.- С. 67; [↑](#footnote-ref-6)
7. Сборник кодексов РФ.- М.: Информационно- издательский дом « Филинъ», 1999.- С. 329; [↑](#footnote-ref-7)
8. Гражданский кодекс РФ. Ч. 1, 2.- М.: Новая Волна,1997.- С.152; [↑](#footnote-ref-8)
9. Корнилова Н. В. Жилое помещение: понятие, признаки и виды.// Жилищное право. № 3. 2007.- С. 3; [↑](#footnote-ref-9)
10. Еремичев И. А., Страунинг Э. Л. Жилищное право: Схемы и комментарии.- М.: Юриспруденция, 2002.- С. 12; [↑](#footnote-ref-10)
11. Комментарий к Жилищному кодексу РФ/ под ред. О.А. Городова.- М.: ТК Велби, Проспект, 2007.- С. 37; [↑](#footnote-ref-11)
12. Грудцына Л.Ю. Жилищное право России/ Под ред. Н. М. Коршунова.- М.: Эксмо, 2005.- С. 117; [↑](#footnote-ref-12)
13. Гринев В. П. Жилищное и градостроительное законодательство: сло.- справ.- М.: ГроссМедиа, 2006.- С. 39; [↑](#footnote-ref-13)
14. Комментарий к жилищному законодательству РФ/ отв. ред. В. Б. Исаков.- М.: Юрайт- М, 2002.- С. 51- 52. [↑](#footnote-ref-14)
15. Айман Т. О. Жилищное право РФ.: Учеб.пособие.- М.: ИНФРА- М, 2002.- С. 19; [↑](#footnote-ref-15)
16. Баглай М. В. Конституционное право РФ: Учебник для вузов.- М.: НОРМА, 2003.- С. 248- 250; [↑](#footnote-ref-16)
17. Богданов Е. В. Природа и сущность права граждан на жилище.// Журнал российского права. № 4. 2003.- С. 25. [↑](#footnote-ref-17)
18. Пчелинцева Л. М. Проблемы исследования природы и содержания конституционного права граждан на жилище// ИПС « Гарант». [↑](#footnote-ref-18)
19. Конституция СССР. 7 0ктября 1977 г.// Свод законов СССР. Т. 1, II полугодие 1989 г.- С. 23; [↑](#footnote-ref-19)
20. Конституция РСФСР.12 апреля 1978 г.- М.: « Советская Россия», 1991 г.- С. 15; [↑](#footnote-ref-20)
21. Сборник кодексов РФ.- М.: Информационно- издательский дом « Филинъ», 1999.- С.328- 346; [↑](#footnote-ref-21)
22. Пчелинцева Л. М., Пчелинцев С. В. Жилищные права и льготы граждан в России. Комментарий законодательства и практики с приложением федеральных законов и иных нормативных правовых актов и документов.- М.: НОРМА. 2002- С. 1- 4; [↑](#footnote-ref-22)
23. Всеобщая декларация прав человека// Российская газета. 1995. 5 апр.; [↑](#footnote-ref-23)
24. Действующее международное право// Сост. Ю.М. Колосов, Э.С. Кривчикова. М., 1997. Т. 2.- С. 15. [↑](#footnote-ref-24)
25. Баглай М.В. Конституционное право Российской Федерации: Учебник для вузов.- М.: НОРМА, 2003.- С. 248- 250; [↑](#footnote-ref-25)
26. Грудцина Л.Ю. Жилищное право России: Под ред. Н.М. Коршунова.- М.: Эксмо, 2005.- С.69. [↑](#footnote-ref-26)
27. Скрипко В.Р. Право граждан РФ на жилище// Государство и право. 1996. № 2.- С. 29- 43; [↑](#footnote-ref-27)
28. Корнеев С. М. Пользование жилыми помещениями. Договор найма ( аренды) жилого помещения// Учебник « Гражданское право». Т. 2. М.: Бек, 1994.- С. 149- 150; [↑](#footnote-ref-28)
29. Грудцина Л.Ю. Жилищное право России/ Под ред. Н.М. Коршунова.- М.: Эксмо, 2005.- С. 70- 71; [↑](#footnote-ref-29)
30. Карпухин Д.В. Конституционное право на жилье и выселение из жилого помещения без предоставления другого жилища: проблемы соотношения неотчуждаемости права и возможности его практического лишения// Право и политика. № 1. 2007.- С. 114; [↑](#footnote-ref-30)
31. Конституция РФ// Комментарий/ Под общей редакцией Б.Н. Топорнина, Ю.М. Батурина, Р.Г. Орехова. – М.: Юрид. лит., 1994 – С. 19; [↑](#footnote-ref-31)
32. Конституция РФ// Комментарий / Под общей редакцией Б.Н. Топорнина, Ю.М. Батурина, Р.Г. Орехова. – М.: Юрид. лит.,1994.– С. 284; [↑](#footnote-ref-32)
33. Крашенинников П. В. Жилищное право. М.: « Статут», 2004.- С. 8- 9;. [↑](#footnote-ref-33)
34. Проблемы исследования природы и содержания конституционного права граждан на жилище. Л. М. Пчелинцева // ИПС « Гарант»- С. 4- 5. [↑](#footnote-ref-34)
35. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов.- М.: Норма, 2004.- С. 15. [↑](#footnote-ref-35)
36. Сайфулова Л.Г. Прекращение права собственности граждан на жилое помещение и выселение.// Юрист. № 3. 2007.- с. 40- 42; [↑](#footnote-ref-36)
37. Петров А.Н. О порядке применения норм ЖК РФ о выселении// Жилищное право. № 1. 2007.- С. 23- 27. [↑](#footnote-ref-37)
38. Комментарий к Жилищному кодексу РФ/ под ред. О.А. Городова.- М.: ТК Велби, Проспект, 2007.- С. 287; [↑](#footnote-ref-38)
39. Гражданский кодекс РФ. Части 1, 2.- М.: Новая Волна, 1997.- С. 297; [↑](#footnote-ref-39)
40. Свердлык Г. А. Жилые помещения, предоставляемые по договору социального найма.// Жилищное право. № 6. 2007.- С. 32- 34; [↑](#footnote-ref-40)
41. Комментарий к Жилищному кодексу РФ/ под ред. О.А. Городова.- М.: ТК Велби, Проспект, 2007.- С. 186; [↑](#footnote-ref-41)
42. Бюллетень Верховного суда РФ. № 9 сентябрь 2006 г.- С. 26; [↑](#footnote-ref-42)
43. Свердлык Г. А. Жилые помещения, предоставляемые по договору социального найма.// Жилищное право. № 6. 2007.- С. 32; [↑](#footnote-ref-43)
44. Жилищный кодекс РФ. М.: Омега- Л, 2005.- С. 58; [↑](#footnote-ref-44)
45. Сборник кодексов РФ.- М.: Информационно- издательский дом « Филинъ», 1999.- С. 339; [↑](#footnote-ref-45)
46. Жилищное право: учебник для студентов вузов./ Под ред. проф. И.А. Еремичева, проф. П.В. Алексия.- М.: ЮНИТИ- ДАНА, Закон и право, 2007.- С. 202- 215. [↑](#footnote-ref-46)
47. Жилищное право: учебник для студентов вузов/ Под ред. проф. И. А. Еремичева, проф. П. В. Алексия.- М.: ЮНИТИ- ДАНА, Закон и право, 2007.- С. 210- 211. [↑](#footnote-ref-47)
48. Шешко Г.Ф. Жилищные помещения специализированного жилищного фонда. Предоставление, пользование, выселение.// Жилищное право. № 1. 2006.- С. 23; [↑](#footnote-ref-48)
49. Диордиева О.Н.Новый жилищный кодекс// Юрист. № 4. 2005.- С. 41; [↑](#footnote-ref-49)
50. Жилищные права граждан при выселении. Первый столичный юридический центр при содействии Мозымовой

Е.Н., Шалыгина Б. И. Жилищные права граждан. // http://www.dom-i-zakon.ru; [↑](#footnote-ref-50)
51. Угренев А.Ю. Устранение недостатков ЖК РФ в ходе производства по делам, связанных с предоставлением жилого помещения государственного ( муниципального) жилищного фонда и выселением из них»// Юрист. № 6. 2005.- С.45; [↑](#footnote-ref-51)
52. Жилищные права граждан при выселении. Первый столичный юридический центр при содействии Мозымовой Е. Н., Шалыгина Б. И. Жилищные права граждан. // http://www.dom-i-zakon.ru. [↑](#footnote-ref-52)
53. Добровольская С. Без жилья по новому ЖК.// Домашний адвокат. № 5. 2005.- С. 4- 5; [↑](#footnote-ref-53)
54. Жилищные права граждан при выселении. Первый столичный юридический центр при содействии Мозымовой Е.Н., Шалыгина Б.И. Жилищные права граждан. // http://www.dom-i-zakon.ru; [↑](#footnote-ref-54)
55. Шалыгин Б.И., Мозымова Е.Н. Способы защиты жилищных прав граждан, в том числе при выселении из жилых помещений.// Жилищное право. № 8. 2006.- С. 20- 26; [↑](#footnote-ref-55)
56. ФЗ РФ « Об исполнительном производстве» от 02 октября 2007 г. N 229- ФЗ// СПС КонсультантПлюс: Версия проф. [↑](#footnote-ref-56)
57. Петров А.Н. О порядке применения норм ЖК РФ о выселении. // Жилищное правою № 1. 2007.- С. 23- 27. [↑](#footnote-ref-57)
58. ФЗ РФ « О судебных приставах» от 21 июля 1997 г. № 118- ФЗ. // СПС КонсультантПлюс: Версия проф. [↑](#footnote-ref-58)
59. Гражданский процесс. Отв. ред. проф. В.В. Ярков.- М.: БЕК, 2000.- С. 217- 224; [↑](#footnote-ref-59)
60. Диордиева О. Н. Исполнение решений судов по жилищным делам.// Арбитражный и гражданский процесс. № 1. 2003.- С. 44. [↑](#footnote-ref-60)
61. п. 8 ст. 30 ФЗ РФ « Об исполнительном производстве» № 229- ФЗ от 02 октября 2007 г.// СПС Консультант Плюс: Версия проф. [↑](#footnote-ref-61)
62. Сайфулова Л.Г. Прекращение права собственности граждан на жилое помещение и выселение.// Юрист. № 3. 2007.- с. 40; [↑](#footnote-ref-62)
63. Диордиева О.Н. Исполнение решений судов по жилищным делам.// Арбитражный и гражданский процесс. № 1. 2003.- С. 46. [↑](#footnote-ref-63)
64. Информация о выселении из занимаемого жилого помещения или признании утратившим право пользования жилым помещением// www. Sibmediacenter. ru; [↑](#footnote-ref-64)
65. ст. 47 ФЗ РФ « Об исполнительном производстве» № 229- ФЗ от 02. 10. 2007 г.// СПС КонсультантПлюс: Версия проф.; [↑](#footnote-ref-65)
66. Карпухин Д.В. Политико-правовой анализ новелл жилищного законодательства о выселении собственников из занимаемого жилого помещения.// Право и политика. № 1. 2007. С. 120- 123. [↑](#footnote-ref-66)
67. ФЗ РФ « О внесении изменений в статью 446 ГПК РФ» от 29 декабря 2004 г. № 194- ФЗ// СПС КонсультантПлюс: Версия проф; [↑](#footnote-ref-67)
68. Комментарий к Жилищному кодексу РФ/ под ред. О.А. Городова.- М.: ТК Велби, Проспект, 2007.- С. 60. [↑](#footnote-ref-68)
69. ФЗ РФ « Об ипотеке ( залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102- ФЗ// СПС КонсультантПлюс: Версия проф. [↑](#footnote-ref-69)
70. Информация о выселении из занимаемого жилого помещения или признании утратившим право пользования жилым помещением// www. Sibmediacenter. ru; [↑](#footnote-ref-70)
71. Сидоренко А.Д., Чефранова Е.А. Жилищная проблема и жилищная политика.// Жилищное право. № 9. 2006. С. 2- 4; [↑](#footnote-ref-71)
72. Сайфулова Л.Г. Прекращение права собственности граждан на жилое помещение и выселение.// Юрист. № 3. 2007.- с. 40- 42; [↑](#footnote-ref-72)
73. Петров А.Н. О порядке применения норм ЖК РФ о выселении.// Жилищное право. № 1. 2007. С. 23- 27; [↑](#footnote-ref-73)
74. Жилищные права граждан при выселении. Первый столичный юридический центр при содействии Мозымовой Е.Н., Шалыгина Б.И. Жилищные права граждан. // http://www.dom-i-zakon.ru. [↑](#footnote-ref-74)
75. Астахов П. Спросите у Астахова// popovnews@jandex. ru; [↑](#footnote-ref-75)
76. Диордиева О.Н. Новый Жилищный кодекс РФ.// Юрист. № 4. 2005. -С. 40- 41; [↑](#footnote-ref-76)
77. ФЗ РФ « О введении в действие Жилищного кодекса РФ» от 22 декабря 2004. // Комментарий к Жилищному кодексу РФ/ под ред. О.А. Городова.- М.: Велби, Проспект, 2007.- С. 315- 344. [↑](#footnote-ref-77)
78. Диордиева О.Н. Новый Жилищный кодекс РФ. // Юрист № 4. 2005.- С. 40. [↑](#footnote-ref-78)
79. Липовенко М. Выселение несовершеннолетних. // Домашний адвокат. № 16\ 2006.- С. 12- 13; [↑](#footnote-ref-79)
80. Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 23.11.2005.// СПС КонсультантПлюс: Версия проф. [↑](#footnote-ref-80)
81. Дубровская И.А. Выселение бывших членов семьи собственника.// Жилищное право. № 3. 2007.- С. 35; [↑](#footnote-ref-81)
82. Жилищные права граждан при выселении из жилого помещения. Первый Столичный юридический центр при содействии Е.Н. Мозымова, Б.И. Шалыгин.//http: // www. dom-i- zakon. ru. [↑](#footnote-ref-82)
83. Гуль Н.В. Конституционное право на защиту семьи, материнства и детства.// Журнал российского права. № 4. 2007.- С. 130- 133; [↑](#footnote-ref-83)
84. Заочное решение Первомайского районного суда г. Мурманска от 22. 12. 2005 г.// Архив Первомайского районного суда г. Мурманска. Дело № 2- 5983/ 05. [↑](#footnote-ref-84)