**Основания выселения по договору социального найма**

20178

Диплом

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что социальный найм жилья, для категории малоимущих граждан, нуждающихся в жилье в условиях рыночной экономики, остается единственным способом решения жилищной проблемы.

**Оглавление**

Введение

Глава 1. Общеправовые аспекты прекращения жилищных правоотношений

1.1 Понятие и основания прекращения жилищных правоотношений

1.2 Нормативно-правовое регулирование оснований прекращения жилищных правоотношений

1.3 Классификация оснований прекращения жилищных правоотношений

Глава 2. Правовые особенности выселения граждан из жилого помещения, предоставленного по договору социального найма

.1 Правовые особенности выселения граждан из жилого помещения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения

.2 Правовые особенности выселения граждан из жилого помещения с предоставлением другого неблагоустроенного жилого помещения

.3 Правовые особенности выселения граждан без предоставления другого жилого помещения

Заключение

Список использованных источников

**Введение**

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что социальный найм жилья, для категории малоимущих граждан, нуждающихся в жилье в условиях рыночной экономики, остается единственным способом решения жилищной проблемы.

По данным сайта Федеральной службы государственной статистики к «в конце 2014 г. 2,7 млн. семей состояли на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях»1. Предоставление бесплатного или за доступную плату жилого помещения в пользование категории малоимущих граждан гарантировано Конституцией РФ (ч. 3 ст. 40). Возникновение кризисных ситуаций резко обостряет проблему востребованности социального найма жилья.

Социальный найм жилья представляет собой договор, который заключается между гражданином и местными органами самоуправления. Это типовой (стандартный) договор, он не может изменяться, регулируется Жилищным кодексом РФ главой 8, где перечислены и описаны все нюансы, договора социального найма.

Исполнение Договора социального найма жилого помещения касается решения, как частных правовых вопросов, так и затрагивает публично- правовые интересы.

Особенное значение имеет задача, которая заключается в выявлении оснований, порядка и правовых результатов модификации и прекращения договора социального найма жилого помещения, решение которой позволит более действенно защищать права и законные интересы нанимателя и членов его семьи, а также государства и муниципальных образований.

В связи с тем, что в настоящее время возрастает количество дел, находящихся в суде, которые содержат материалы о выселении граждан из

нанимаемых жилых помещений, противоречащие правовым предписаниям, которые отражены в Жилищном кодексе Российской Федерации, исследование всесторонних аспектов этого вопроса становится весьма актуальным.

|  |
| --- |
| [Вернуться в библиотеку по экономике и праву: учебники, дипломы, диссертации](http://учебники.информ2000.рф/index.shtml)  [Рерайт текстов и уникализация 90 %](http://учебники.информ2000.рф/rerait-diplom.shtml)  [Написание по заказу контрольных, дипломов, диссертаций. . .](http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml) |

В соответствии с Конституцией РФ, одним из основных прав, которые гарантируются государством, является право на жилье, которое несет очень важную социальную нагрузку. В связи с этим такие жилищные споры как

«гражданин — гражданин», «гражданин — организация», «гражданин — органы власти», доходящие до судебных разбирательств, становятся самыми популярными среди судебных споров.

Требования о выселении составляют значительную часть всех исковых жилищных требований. В частности, рассматривается вопрос о справедливом обеспечении баланса между правом собственности наймодателя, с одной стороны, и жилищными правами нанимателя — с другой.

Нет должного отражения в жилищном праве роста требований к благоустроенности жилищ, которые предоставляются выселяемым лицам взамен изымаемых. Остро стоит проблема выселения без предоставления другого жилого помещения и связанные с этим реальные социальные риски: бездомность; безработица; лишение возможности голосовать, получать медицинскую помощь или образование, пользоваться другими социальными услугами. жилищный правоотношение помещение выселение

Судебный департамент при Верховном Суде РФ приводит следующие статистические сведения за первое полугодие 2014 г.: «суды общей юрисдикции удовлетворили 8754 из 10 501 рассмотренных исковых требований, касающихся выселения без предоставления другого жилого помещения и только 622 из 956 рассмотренных — о выселении с предоставлением жилого помещения»2

Смена отечественной системы удовлетворения жилищных потребностей граждан требует от законодателей поиска современных решений проблемы выселения. Все названные обстоятельства обусловливают практическую и теоретическую актуальность темы нашей выпускной квалификационной работы.

Объект нашего исследования — это общественные отношения, возникающие в связи с выселением граждан из жилого помещения по договору социального найма.

Предметом исследования являются основания и порядок выселения граждан из жилых помещений, а так же содержание правовых норм, регулирующих совокупность отношений по выселению граждан из жилых помещений.

Целью исследования проведение комплексного анализа правового регулирования выселения граждан из жилых помещений, определение спорных вопросов, которые возникают в процессе выселения граждан из жилых помещений по договору социального найма.

Методами нашего исследования являются положения общенаучного и диалектического метода познания окружающей действительности. На его основе применялись такие частно-научные методы, как формально- логический, сравнительно-правовой, социологический и другие. В ходе сбора и обработки эмпирического материала использовался статистический метод.

Теоретическую основу работы составляют научные труды по жилищному и гражданскому праву таких авторов, как А.В.Афонин, Т.К. Бекренева, Н.В. Дулатова, Д.В.Карпухин, Р.Т. Кокулов, П.В. Крашенинников О.В. Кузнецова, Е.Б. Сафонова, С.В. Шанхаев и других.

В ходе написания использовались экономические, социологические и статистические данные Федеральной службы государственной статистики, сводные статистические сведения о деятельности федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей, что обеспечило комплексность проведенного исследования.

Нормативной базой исследования являются следующие нормативно- правовые акты: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Семейный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и другие законы и подзаконные акты.

Эмпирическую базу составили статические сведения информационного центра УМВД России по Вологодской области, Судебного департамента при Верховном суде РФ, материалы Судебной коллегией по гражданским делам Вологодского областного суда по рассмотрению гражданских дел за 2013- 2016, материалы гражданских дел, рассмотренных другими российскими судами.

Теоретическая и практическая значимость исследования основывается на выводах и предложениях, содержащихся в работе, которые могут представлять интерес и использоваться для дальнейшей теоретической разработки вопросов прекращения отношений жилищного найма и выселения, в правотворческой и правоприменительной деятельности, при подготовке кадров гражданско-правовой специализации.

Структура работы состоит из: введения, двух глав, заключения, списка использованных источников.

**Глава 1. Общеправовые аспекты прекращения жилищных правоотношений**

**.1 Понятие и основания прекращения жилищных правоотношений**

По мнению Дулатова Н.В. причинами для того, чтобы жилищные отношения могли быть прекращены, могут служить следующие юридические факты:

Во-первых, «прекращение жилищных правоотношений наступает в связи со смертью нанимателя жилого помещения»3. Наступление смерти одной из сторон гражданских правоотношений является бесспорной причиной прекращения данных отношений. Практически в этой ситуации при наступлении смерти нанимателя жилого помещения происходит изменение статуса члена семьи нанимателя, который постоянно проживал с умершим нанимателем. Он становится новым нанимателем того же самого жилого помещения. Однако, если происходит так, что умерший наниматель проживал в жилом помещении, которое принадлежит государству или муниципальному образовании, один, тогда это жилое помещение будет считается свободным. В этом случае граждане, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, в установленном порядке могут получить это жилое помещение в найм. Однако, если это помещение перешло в собственность нанимателя путем приватизации, то вышеуказанные правила не могут быт применены, а жилое помещение, которое было приватизировано, после смерти нанимателя содержится в составе наследственной массы и наследуется по закону или по завещанию.

Во-вторых, еще одной причиной может служить «гибель жилого помещения»4. В этой ситуации прекращение жилищных отношений происходит в виду того, что предмет правоотношений погиб. Гибель жилого помещения может произойти в результате сноса, разрушения или в результате чрезвычайных ситуаций.

В-третьих, одной из причин прекращения жилищных отношений может являться «непригодность жилого помещения для дальнейшего проживания в нем»5. В этом случае непригодность можно рассматривать как состояние жилого помещения, несоответствующее санитарным, техническим нормам, так же, градостроительным нормативам и другим требованиям, которые предъявляются к жилому помещению. Но при этом жилое помещение не является непригодным для проживания конкретного нанимателя, который страдает тяжелыми хроническими заболеваниями, так как непригодность жилого помещения может быть только общей для всех лиц, которые проживают в данном жилом помещении независимо от их состояния здоровья.

В-четвертых, «по окончанию срока, на который договор найма (поднайма) жилого помещения был заключен»6. Для многих гражданско- правовых отношений, в том числе и для публичных, такое основание будет характерным. «Срок действия договора — это отрезок времени, в течение которого существовали жилищные отношения»7. Однако, если срок действия договора истек, то жилищные правоотношения прекращаются. В случае если срок действия договора поднайма жилого помещения в домах, принадлежащих государству или муниципальному образованию истек, то поднаниматель должен освободить жилое помещение.

В-пятых, основанием для прекращения жилищных отношений является «когда договор найма расторгается досрочно»8. Если гражданско-правовой договор прекращается, то и отношения, основанные на данном договоре, тоже перестают существовать. Следовательно, отношения, возникающие при заключении договора найма (поднайма) прекращаются в случае расторжения договора в одностороннем порядке или по согласию сторон договора. Данные моменты регламентируются главой 29 и статьей 687 ГК РФ, а также статьями 79 и 83 Жилищного кодекса РФ.

Гражданско-правовой договор, согласно статье 450 Гражданского кодекса РФ, может быть расторгнуть в одностороннем порядке только через суд и только в тех случаях, которые предусмотрены законом. Однако в Гражданском кодексе РФ выражаются такие случаи в обобщенном виде, что дает законодателю возможность формулировать конкретные случаи в рамках конкретного жилищного законодательства. Как отмечает Сафонова Е.Б.

«Согласно ч. 2 ст. 450 Гражданского кодекса договор найма жилого помещения, расторгается или по требованию нанимателя, или наймодателя только при наличии ниже приведенных юридических условий:

1.Отказ от исполнения договора в односторонней прядке»9. Такой

отказ, предусмотренный в самом договоре найма жилого помещения, повлечет факт расторжения договора найма жилого помещения в одностороннем порядке.

Жилищный кодекс РФ частью 2 статьей 83 определяет, что наниматель жилого помещения в домах принадлежащих государственному и муниципальному жилищным фондам «имеет право с согласия всех постоянно проживающих с ним совершеннолетних членов его семьи в любое время расторгнуть договор социального найма жилого помещения. Договор считается расторгнутым со дня фактического выезда»10.

Часть 4 статья 79 Жилищного кодекса РФ определяет право нанимателя, который нанимает жилое помещение в доме жилищного фонда социального использования, на расторжение договора поднайма жилого помещения. Однако, в случае, если при заключении с поднанимателем договора поднайма жилого помещения не был указан конкретный срок действия этого договора, то согласно статье 77 Жилищного кодекса РФ такой договор действует только один год, поднаниматель по истечению одного года должен освободить занимаемое им жилое помещение.

В случае заключения нанимателем договора коммерческого найма, согласно части 1 статьи 687 Гражданского кодекса РФ, имеет право расторгнуть договор найма жилого помещения в любое время, но с согласия членов его семь, которые постоянно проживают с ним, а также должен за три месяца до расторжения договора письменно предупредить наймодателя. Следует отметить, что во всех выше приведенных случаях найма жилого помещения законом предусмотрена возможность для отказа в дальнейшем исполнять договор найма (поднайма) жилого помещения в одностороннем порядке.

2.«Когда идет нарушение договора одной из сторон, например, наниматель систематически использует жилое помещение не по назначению, наймодатель вправе расторгнуть такой договор в одностороннем порядке с последующим выселением нанимателя.»11. При этом, только если одна из сторон понесет существенный ущерб, заключающийся в том, что эта сторона лишается того, на что она рассчитывала, заключая договор найма жилого помещения, признается нарушением условий договора.

В соответствии с частью 4 статьи 83 Жилищного Кодекса РФ «договор найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов может быть расторгнут по требованию наймодателя лишь по основаниям, установленным законом, и только в судебном порядке, за исключением случаев выселения из домов, грозящих обвалом.»12 Часть 2 и статья 79 Жилищного кодекса РФ определяет, что «если нарушаются условия договора поднайма, то возможно расторжение такого договора в одностороннем порядке»13.

Часть 2 статья 687 Гражданского кодекса РФ определяет случаи, при которых возникает необходимость расторжения договор коммерческого найма жилого помещения, может быть, расторгну в судебном порядке, а именно:

«- невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме жилого помещения в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, постоянно проживающими с ним в жилом помещении, за действия которых отвечает сам наниматель»14.

Решение суда устанавливает для нанимателя срок для устранения нарушений, которые стали причиной расторжения договора найма жилого помещения, но не более одного года. В том случае, если по истечению установленного судом срока устранения нарушений не происходит, а наниматель не предпринимает ни каких мер для их устранения, то наймодатель имеет право повторно обратиться в суд для расторжения

договора найма жилого помещения, а суд примет решение о расторжении. Хотя, наниматель может просить об отсрочке исполнения решения суда, но на срок не больше одного года.

В случае заключенного договора коммерческого найма, если, в соответствии части 4 статьи 687 Гражданского Кодекса РФ, идет использование жилого помещения не по назначению нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма или другими гражданами, за действия которых отвечает наниматель, например, жилое помещение используют под склад или офис, а также при систематическом нарушении прав и интересов соседей наймодатель имеет право предупредить нанимателя об устранении нарушений.

Однако необходимо иметь ввиду два нижеуказанных момента:

-скорее всего, соседи — это люди, которые живут на одной лестничной площадке, в одном подъезде, доме;

-второе и последнее предупреждение об устранении нарушений наймодатель должен сделать в письменном виде, и в нем должно быть указано, что если будет еще одно нарушение, то это повлечет за собой расторжение договора в судебном порядке. Тот же самый алгоритм используется в случае, если жилое помещение будет продолжаться использоваться не по назначению нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, а также, если продолжают нарушаться права и интересы соседей.

В случае если расторжение договора найма произошло по причине существенных нарушений договора одной из сторон, а само расторжение повлекло значительные убытки для другой стороны, то эта сторона имеет право требовать возместить понесенные убытки.

3.«Договор найма жилого помещения, расторгается в суде по требованию одной из сторон в случае значительного изменения

обстоятельств»15. При этом согласно части 1 статьи 451 Гражданского кодекса РФ, «обстоятельства признаются значительными, если они меняются до такой степени, что заранее такого изменения нельзя было предположить. В противном случае договор можно было бы не заключать»16.

Часть 3 статьи 687 Гражданского кодекса РФ определяет возможность расторжения договора коммерческого найма в судебном порядке по требованию любой из сторон договора в случае, если:

«-помещение становится не пригодным для постоянного проживания, а также, если оно находится в аварийном состоянии;

в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством относительно выселения из жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов»17.

В случае если договора расторгается по причине того, что обстоятельства значительно меняются, судом, по требованию любой из сторон, определяется значение последствий, появившихся ввиду расторжения договора, с целью распределить расходы между сторонами договора, которые были понесены в ходе исполнения договора найма жилого помещения.

С момента заключения соглашения о расторжении договора, обязанности сторон прекращаются. Расторжение договора найма жилого помещения в судебном порядке, согласно части 3 статьи 453 Гражданского кодекса РФ, «идет с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора»18.

Ряд ученых отстаивает точку зрения, заключающуюся в признании того, что «при приватизация жилого помещения гражданином проживающем в нем, либо приватизации жилищного фонда в целом, либо приватизации государственных и муниципальных предприятий, организаций, учреждений также являются юридическими основаниями прекращения жилищных отношений, так как меняется правовой режим жилого помещения (оно переходит из государственной либо муниципальной собственности в собственность граждан)»19.

В случае, если гражданин выкупает квартир или любое другое жилое помещение в домах жилищно-строительного и жилищного кооперативов, полностью пай членам кооператива, то этот факт может служить основанием для прекращения жилищных отношений. Следует отметить, что такое развитее событий влечет также к изменению жилищных отношений, так как после того как пай полностью выплачен у жилого помещения меняется правовой режим, заключающийся в переходе его в собственность гражданина. В соответствии с частью 1 статьи 124 Жилищного кодекса РФ

«лицу, принятому в члены жилищно-строительного или жилищного кооператива, по решению общего собрания кооператива предоставляется отдельная квартира в соответствии с суммой его паевого взноса»20.

Особенным основанием, при котором жилищные отношения прекращаются, будет являться исключение из жилищно-строительного или

жилищного кооператива. В соответствии с частью 3 статьи 130 Жилищного кодекса РФ «член жилищно-строительного или жилищного кооператива может быть исключен из кооператива на основании решения общего собрания членов кооператива, если он допускает грубое нарушение своих обязанностей, которые установлены Жилищным кодексом РФ и или уставом самого кооператива»21.

Устав жилищно-строительного кооператива или жилищного кооператива определяет порядок, регламентирующий процедуру исключения гражданина из членов кооператива. Следует отметить, что у гражданина есть право обжаловать в судебном порядке решение общего собрания кооператива об исключении.

Важно учесть момент, в случае когда исключают гражданина из членов жилищно-строительного кооператива и выселяют его из занимаемого им жилого помещения, после того как он выплатил полностью паевой взнос, то на лицо изъятие жилого помещения, которое находится в частной собственности, в принудительном порядке. Но принудительно изъять недвижимость в жилищной сфере, если собственник не согласен, не предоставляется возможным, если другое не предусмотрено законом или соглашением сторон. Однако суд может принять решение о принудительном изъятии недвижимости при отсутствии согласия собственника по основаниям, которые предусмотрены законом.

Выселение из занимаемого помещения, как правило, является результатом прекращения жилищных отношений. Статьей 84 Жилищного кодекса РФ определены варианты, при которых допускается выселение из жилого помещения в государственных домах или домах общественного жилищного фонда, которое занимается по договору социального найма, в судебном порядке:

«- с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма;

-с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма;

-без предоставления другого жилого помещения»22.

В соответствии со статьей 688 Гражданского Кодекса РФ после расторжения договора найма жилого помещения наниматель и другие граждане, которые проживают в жилом помещении на тот момент, на основании решения суда выселяются из жилого помещения.

**1.2 Нормативно-правовое регулирование оснований прекращения жилищных правоотношений**

Стабильностью жилищных прав граждан, как одним из главных принципов жилищного права, определяется, что «только в судебном порядке решается вопрос о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении и только по основаниям, которые предусмотрены Жилищным кодексом РФ и иными федеральными законами»23.

До момента, когда был принят новый Жилищный кодекс РФ 2005 года нормы, которые регламентировали, по своей сути, лишение человека жилища и превращали его в лицо без определенного места жительства, приводил в систему Жилищный кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики. Действительной основой правового регламентирующего механизма по правилам, заключающимся в сохранении жилого помещенияна время отсутствия граждан являлись нормы ст. ст. 60-61 Жилищного кодекса РСФСР.

В частности согласно части 1 статьи 60 было предусмотрена возможность сохранить жилое помещение за временно отсутствующим нанимателем или членами его семьи на срок до шести месяцев

Пункт 8 части 2 регламентирует право лица, осужденного к лишению свободы на срок, превышающий 6 месяцев, сохранить за ним жилое помещение до момента приведения приговора в исполнение.

Когда срок, который определен вышеуказанными нормами, истекал, то согласно положениям статьи 61 Жилищного кодекс РСФСР, судом принималось решение о признании данных лиц, утратившими право пользования жилым помещением. Вследствие такого судебного решения, которое заключалось в прекращении жилищных правоотношений, происходило выселение нанимателя и (или) членов его семьи из жилого помещения, которое они занимали.

С момента вступления в действие Конституции Российской Федерации в 1993 года и до принятия Постановления Конституционного Суда РФ от 23.06.1995 № 8-П вышеуказанные правила сохраняли свою юридическую силу. Постановление Конституционного Суда РФ от 23.06.1995 № 8-П признало, что они не соответствуют положениям Основного Закона, в том числе статьи 40, части 1.

Для сравнения с ныне действующим Жилищным Кодексом РФ рассмотрим основания, по которому происходило выселение нанимателей и членов их семей из жилого помещения без предоставления другого жилища предусмотренные статьями 98-100 ЖК РСФСР:

«- во-первых, систематическое разрушение или порча жилого помещения;

-во-вторых, использование жилого помещенияне по назначению;

-в-третьих, систематическое нарушение правил социалистического общежития, которое делает невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными;

— в-четвертых, невозможность совместного проживания родителей, лишенных родительских прав, и детей, в отношении которых они были лишены родительских прав;

-в-пятых, самоуправное занятие чужого жилого помещения;

-в-шестых, признание ордера недействительным вследствие неправомерных действий лиц, получивших ордер»24.

Согласно статьям 107, 110 ЖК РСФСР происходило выселение граждан, которые жили в служебных жилых помещениях и общежитиях, в момент, когда прекращались трудовые и учебные с организациями, которые предоставляли им это жилье. Однако в статье 108 Жилищного кодекса перечислены категорий граждан, которых нельзя выселять из служебного жилья и общежитий, не предоставив им другого жилого помещения.

В начале 90-х г.г. ХХ века социально — экономические и политические изменения в нашей стране, приватизация жилых помещений. Последующее принятие ФЗ от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» дали возможность сформировать институт частной собственности на жилые помещения, который породил свежую правовую проблему — «выселение без предоставления другого жилого помещения собственников жилья»25.

**[Смотрите также:   Дипломная работа по теме "Перевод на немецкий язык реалий из повести В. Белова 'Привычное дело'"](https://sprosi.xyz/works/diplomnaya-rabota-po-teme-perevod-na-nemeczkij-yazyk-realij-iz-povesti-v-belova-privychnoe-delo-2/" \t "_blank)**

Обновленный Жилищный кодекс РФ полностью содержит практически основания выселения из жилого помещения без предоставления другого жилья, крайне расширяет перечень лиц, подлежащих такому выселению. Так лицами, подлежащих выселению по новому ЖК РФ наряду с нанимателями жилых помещений становятся лица, которым это жилье принадлежит на правах собственности. Незначительно изменив формулировку статьи 98 ЖК РСФСР положения статьи 83, части 4 Жилищного Кодекса РФ повторили основания выселения нанимателей по договору социального найма и членов его семьи, которые действовали ранее.

Выселяются без предоставления другого жилья наниматели и (или) члены его семьи, которые проживают совместно с ним, если:

-жилое помещение используется не по назначению;

-регулярно нарушаются права и законные интересы соседей, что приводит к невозможному совместному проживанию в одном доме;

-бесхозяйственного обращения, разрушения или повреждения, жилого помещения;

-лишения родительских прав, и проживание их с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, не представляется возможным.

Хотелось бы отметить, что статьи 83, частей 4, 91 ЖК РФ могут быть применены вотношении нанимателя и членов их семей по договору найма специализированного, в части выселениябез предоставления другого жилища.

Следует отметить, новый Жилищный кодекс РФ не заключает в себе ограничительные правовые условия, которые приводят к невозможности выселения граждан из служебных жилых помещений и общежитий без предоставления другого жилища.

Принципиальными изменениями стали нормы, представленные в ст. 29 Жилищного кодекса РФ, которые регламентируют случай, когда собственника жилья и нанимателя выселяют после того, как произошло самовольное переустройство и перепланировка помещения. В случае наступления такого случая лицо, которое без разрешения соответствующего контролирующего органа, переустроило или перепланировало жилое помещение, должно в установленные сроки привести помещение в то состояние, в котором оно было до совершения вышеуказанных действий. В случае, если гражданин не выполняет требование органа, согласующего перепланировки и переустройство жилых помещений, то собственника или нанимателя этого помещения выселяют, не предоставив другого жилья.

Существенные изменения были внесены в процедуру обращения взыскания на жилое помещение собственника по ипотечным обязательствам последнего.

Следует отметить, что в настоящее время указанные ограничительные условия, которые препятствовали выселению собственника из занимаемого жилого помещения, утратили силу в редакции ФЗ от 24.12.2002 № 179-ФЗ.

Согласно ФЗ от 30.12.2004 № 216-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке», (залоге недвижимости)», «обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру, являющиеся предметом ипотечного обязательства, и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя»26.

Значительно изменилась ст. 446 Гражданского процессуального кодекса РФ. ФЗ от 29 декабря 2004 г. № 194-ФЗ «О внесении изменений в статью 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации» установил, что «обращение взыскания может быть осуществлено на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки, которое является единственным пригодным для проживания собственника и членов его семьи»27.

В данный момент статья 4 Жилищного кодекса РФ раскрывает виды жилищных правоотношений и устанавливает перечень субъектов этих правоотношений, но вопросы, которые связаны с договором коммерческого найма, как частные случаи вышеуказанных отношений регулируются и нормами Гражданского кодекса РФ.

Например, Жилищный кодекс РФ рассматривает отношения, которые связаны с:

«- возникновением, изменением, осуществлением, прекращением прав владения, пользования, распоряжения жильем государственного и муниципального жилищного фондов;

-пользованием жильем частного жилищного фонда;

-управлением многоквартирными домами;

-пользованием собственниками общего имущества помещений;

-отнесением помещений к числу жилых помещений, а также исключением их из жилого фонда;

-учетом жилого фонда;

-содержанием и ремонтом жилья;

переустройством и перепланировкой жилья;

-созданием и деятельностью ЖСК, ТСЖ, прав и обязанностей их членов;

-предоставлением коммунальных услуг;

-оплатой за пользование жильем и коммунальными услугами;

-контролем за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилья, установленным санитарно-техническим правилам и нормам, другим требованиям закона»28.

Глава 8 Жилищного кодекса РФ предусматривает право, которое заключается в установлении, изменении или прекращении правоотношений в области социального найма жилья. Следует отметить, что для возникновения вышеуказанного правоотношения, необходимо, чтобы был заключен договор социального найма, предусмотренный статьей 60 Жилищного кодекса РФ. Правила, которые определены в статьях главы 8 Жилищного кодекса РФ, имеют цель реализовать пункт 3 статьи 672 Гражданского кодекса РФ. Эта цель заключается в законодательном определении оснований, условий и порядка, определяющего заключение договора социального найма жилья. Правоотношение, возникшее в результате социального найма, может

меняться при условиях, которые определены в статье 82 Жилищного кодекса РФ: например, в ситуации, когда граждане, объединившиеся в одну семью, занимают 1 квартиру, имея отдельные договоры социального найма, имеют право потребовать заключить договор социального найма жилья на оба помещения.

Часть 2 статьи 82 предусматривает, что один из членов семьи с согласия других членов семьи имеет право потребовать признать себя нанимателем вместо первоначального нанимателя. При утрате жилья или возникновения смерти нанимателя, который жил одни, происходит расторжение договора социального найма, тоже само происходит при наличии желания обеих или одной из сторон.

Глухова М.Н. определяет, что «стабильность жилищных прав граждан — один из главных принципов жилищного права»29. Заключается этот принцип в следующем: «расторжение договора социального найма жилого помещения и выселение возможны только в судебном порядке и только по основаниям, предусмотренными Жилищным кодексом РФ и другими федеральными законами»30. Следует рассмотреть, кто может стать инициатором такого расторжения и каковы основания, по которым возникает возможность расторгнуть договор, а также, какое жилье обязан предоставить гражданам, которые выселяются, орган местного самоуправления, имеющий полномочия на решение данной проблемы.

Следует отметить бессрочность действия договора социального найма. Возможность расторгнуть такой договор возникает при наличии инициативы нанимателя или наймодателя и по согласию сторон.

Первый вариант возможно реализовать только в случаях, которые предусмотрены Жилищным кодексом К РФ, так как следствием расторжения будет выселение, и не иначе как в судебном порядке, поскольку только такой

порядок дает возможность для более глубокого и всестороннего изучения обстоятельств дела.

Статьей 85 Жилищного кодекса РФ рассматриваются варианты выселения граждан из жилых помещений, которые они занимают согласно договорам социального найма (по последствиям).

«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;

1.1) жилое помещение подлежит изъятию в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд;

(п. 1.1 введен Федеральным законом от 31.12.2014 № 499-ФЗ)

2)жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;

3)жилое помещение признано непригодным для проживания;

5)в соответствии с Федеральным законом «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности» жилое помещение, подлежит передаче религиозной организации (п. 5 введен Федеральным законом от 30.11.2010 № 328-ФЗ)»31.

Наличие таких основание указывает на то, что выселение граждан связано с тем, что использовать жилое помещение по назначению невозможно. Следует отметить, что такая невозможность является объективной и не зависит от противоправного действия или бездействия лиц, которые проживают в жилом помещении.

Укажем причины, по которым дом может быть снесен:

а) если дом признается аварийным, не подлежит капитальному ремонту или реконструкции по техническим причинам или это экономически нецелесообразно;

б) в связи с тем, что земельный участок необходим для государственных или муниципальных нужд.

Для того, чтобы дом признали аварийным должно быть основание, заключающееся в выявлении вредных факторов среды обитания человека. Это, прежде всего, физический износ в ходе эксплуатации здания или отдельных его частей. Жилые помещения находятся в районе возможных разрушений во время техногенных аварий, когда нельзя предотвратить разрушения с помощью инженерных или проектных решений.

Согласно пункту 3 статьи 85 Жилищного кодекса отдельное жилое помещение тоже может быть признанным непригодным для проживания. Например, если окна комнаты выходят на шумную дорогу, уровень шума выше допустимого значения и снизить его с помощью инженерных и технических решений не предоставляется возможным.

Причиной для сноса жилого дома может являться изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд. В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14указывается, что «при этом государственный орган или орган местного самоуправления должны доказать, что изъятие земельного участка обусловлено именно этими нуждами».32

В случае, когда идет передача жилого помещения религиозной организации в соответствии с ФЗ№327-ФЗ, выселение, инициированное наймодателя, возможно. Гражданам, которых выселили из такого жилого помещения, наймодатель, учитывая требования, которые предусмотрены частью 8 статьей 5 Закона № 327-ФЗ. Осуществление передачи религиозным организациям жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда производят уполномоченные органы после того, как гражданам предоставлены жилые помещения, соответствующие планам

«передачи религиозным организациям имущества религиозного назначения»33. В новом Жилищном кодексе РФ ясно проведена черта между понятиями — «прекращение» и «расторжение» договора найма. Чаще всего договор прекращает свое действие после истечения своего срока или в результате определенных событий. При этом закон прямо называет те нормы законодательства, вызывающие прекращение договора найма жилья. Относительно наличия оснований для расторжения договора социального найма жилья, то это могут быть определенные действия сторон договора. Жилищное право также контролирует отношения людей в обществе, в которых есть действия, вызывающие возникновение этих правоотношений. В

следующем параграфе данной работы рассмотрим классификацию оснований выселения граждан по договору социального найма.

**1.3 Классификация оснований прекращения жилищных правоотношений**

Классификация оснований выселения граждан по договору социального найма устанавливается, исходя из положений статьи 84 Жилищного кодека РФ, и совершается только в судебном порядке.

Часть 4 статьи 3 Жилищного кодекса РФ, указывает на то, что «никто не может быть выселен из жилища, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом РФ, другими федеральными законами, что соответствует ч. 1 ст. 40 Конституции РФ»34. Такие основания предусмотрены статьями 85, 90, 91 Жилищного кодекса РФ.

Выселение — это освобождение выселяемым помещения, которое указано в судебном решении и исполнительных документах, имущества выселяемого, а также запрет на использования им этого помещения. Также в судебном решении содержатся условия выселения, предусмотренные статьей 84 Гражданского кодекса РФ. Такие дела, согласно части 3 статьи 45 ГПК, рассматриваются при участии прокурора. Не допускается выселение граждан в административном порядке. Жилищное законодательство (ст. 85 ЖК России) «предполагает, что выселение граждан из жилых помещений по договору социального найма с предоставлением другого жилища возможно в случаях»35:

-Вынужденный снос дома, в котором расположено жилище нанимателя.

-Планируется перевод жилья в нежилой фонд.

-Жилье стало непригодным для жизни.

После проведенного капитального ремонта изменилась площадь жилища нанимателя, в результате чего он и его семья могут признаваться нуждающимися в расширении жилплощади либо, наоборот, в случае увеличения площади, норма предоставления будет превышена.

Постановлением Правительства РФ от 29.08. 2005 № 541 предусмотрена социальная норма жилья на одного человека, которая составляет 18 кв.м. По этой норме предоставляется другое жилье в случае сноса или капитального ремонта жилья.

Статья 89 ЖК России предусматривает, что новое жилище, которое предоставляет гражданину судом должно указываться в решении суда.

Выселение представляет собой вынужденную меру и исключение из конституционного принципа неприкосновенности жилья. Для такого критического шага, как выселение из жилья необходимы веские основания, предусмотренные законом.

«Законодательство определяет следующий порядок выселения граждан:

-добровольно;

-в судебном порядке»36.

Другого порядка выселения не существует.

Попытки применить другой порядок принудительного выселения будут граничить с самоуправством, которое является уголовным преступлением и наказывается законом плоть до ограничения свободы.

Петров А.Н. указывает на особенности порядка выселения:

«- выселение может быть произведено только из помещения, которое является жилым или утратило статус жилого;

-выселение может быть совершено в интересах государства (отсутствие своевременных платежей), того, кого выселяют (аварийное состояние), третьих лиц, которые также имеют право на жилье, которое было неправомерно занято выселяемым или его семьей;

-выселение проводиться против воли того лица, которое проживает в помещении и его семьи;

— тот, кого выселяют, никогда не имел права или, в силу определенных законных обстоятельств, утратил право на проживание в помещении»37.

Выселение может происходить только по решению суда, проводить его может уполномоченный орган, которым является территориальная исполнительная служба, должностным лицом — судебным приставом.

Основанием, которым пользуется судебный пристав, является должным образом оформленный исполнительный лист. Выдать его должен тот же суд, который вынес решение о выселении.

Проводится выселение с привлечением органов правопорядка и понятых. Если выселяемый уведомлен о предстоящей процедуре, то его отсутствие дома не помешает ее осуществить.

Выселение без действующего решения суда, а также лицами, которые не являются судебными приставами и не имеют при себе исполнительного листа, является незаконным.

На виды выселение можно разбить только условно, в зависимости от правовых оснований, которые имеются на такое действие, и его последствий.

Карпухин Д.В. пишет: «В зависимости от причин, которые вызвали выселение, жилищное законодательство определяет такие виды выселения:

1.С предоставлением благоустроенного жилья по договору найма — этот вид выселения является основным. Как правило, он проводится, если помещение находится в аварийном состоянии. Полученное взамен жилье должно отвечать санитарным нормам и техническим требованиям. Гражданину должно предоставляться жилье, состоящее из такого же количества комнат, которое у него было до выселения. Не допускается заселение в одну комнату разнополых лиц, кроме супругов.

2.С предоставлением другого жилья — предоставляемое в этом случае жилье не обязательно будет благоустроенным, но в любом случае оно должно соответствовать санитарным нормам и техническим требованиям и располагаться в этом же населенном пункте.

. Выселение без предоставления иного жилища с таким условием возможно при использовании жильцами жилья не по назначению, а также при допуске его разрушение, мешающие соседям, лишенные родительских прав»38.

Жилищным кодексом РФ, именно статьей 85 Жилищного Кодекса РФ, предусмотрена возможность выселения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма, так же с предоставлением других жилых помещений, согласно статье 90 Жилищного кодекса РФ и без предоставления других жилых помещений по статье 91 Жилищного кодекса РФ.

В содержании статьи 85 ЖК РФ перечислены случаи «выселения из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма:

если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу; жилое помещение подлежит переводу в нежилое;

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, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилье, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления»39.

В части 1 статьи 89 Жилищного кодекса РФ дается понятие благоустроенного жилого помещения, а также определено, что помещение должно быть благоустроено согласно условиям проживания в данном населенном пункте. Благоустроенность жилища определяется санитарно-

техническими, строительными, другими требованиями к жилищу, которые установлены законом»40.

Статьи 86-88 Жилищного кодекса РФ имеет цель определить и конкретизировать порядок, по которому предоставляется жилое помещение по договору социального найма.

В статье 89 Жилищного кодекса РФ дается разрешение на предоставление «гражданам в связи с выселением другого благоустроенного жилого помещения по договору социального»41. Крайне важное требование указывается в части 3 этой статьи, в которой говорится то, что «жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому в судебном порядке, должно быть указано в решении суда о выселении»42.

Безусловно, в судебном решение, должно быть указано определенное жилое помещение с указанием адреса, размера общей и жилой площади. В соответствии с ч. 2 ст. 206 ГПК «в судебном решении должен быть обозначен срок, в течение которого это решение должно исполняться»43.

Статьей 75 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 119- ФЗ «Об исполнительном производстве» регулируется порядок, определяющий принудительное исполнение решения суда о выселении. Статья 90 Жилищного Кодекса РФ регулируется порядок, определяющий процедуру выселения граждан и совместно с ним проживающих лиц из помещений, предоставляя им взамен другое жилье.

Если наниматель или лица, которые проживают вместе с ним не вносят необходимую плату за пользование коммунальными услугами без уважительных на то причин в течение 6, то возникает возможность в судебном порядке выселения. В этом случае дается другое жилое помещение, соответствующее размеру жилого помещения, которое установлено для вселения граждан в общежитие.

Таким образом, в соответствии с этой статьей расторжение договора социального найма и выселение в другое жилое помещение рассматривается как наказание, предусмотренное за нарушение выполнения обязанностей, касающихся внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, так как пункт 5 части 3 статьи 67 Жилищного кодекса обязывает нанимателя все услуги в установленные сроки.

В судебном решение о выселении, согласно статье 90 Жилищного кодекса РФ, указывается ссылка, в которой содержатся доказательства вины должника, отсутствие уважительных причин и другие обстоятельства.

«Жилое помещение, в которое осуществляется выселение, отличается от благоустроенного тем, что оно не должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, а должнобыть пригодным для постоянного проживания, т.е.должноотвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам»44.

Следует отметить, что жилая площадь предоставляемого жилого помещения не может быть меньше 6 м2, а помещение может располагаться за пределами того населенного пункта, где проживал наниматель.

Статьей 91 Жилищного кодекса РФ предусматривается особенный случай «выселения нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения»45.

«Наймодатель обязан предупредить нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи, еслиони нарушают правила используя жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права изаконные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение»46.

В том случае, если указанные нарушения повлекут разрушение жилого помещения, наймодатель имеет право определить для нанимателя и членов его семьи реально исполняемый срок для устранения этих нарушений. Если после получения предупреждения и в указанные наймодателем сроки нарушения нанимателем и совместно с ним проживающими членами его семьи наниматель жилого помещения не устраняются, то такие граждане выселяются из жилого помещения по инициативе наймодателя или других заинтересованных лиц.

Выселению подлежит только лицо, являющееся совершеннолетним, создающее своим поведением невозможность для совместного с ним проживания. В этом случае договор найма сохраняется, если в данном помещении проживают другие члены семьи, но меняется сам в связи с заменой нанимателя.

В случае если иные средства принуждения или общественного воздействия не имели нужного воспитательного эффекта, то выселение в виду невозможного совместного проживания становится санкцией исключительной.

Требовать выселить виновное лицо может как наймодатель, так и граждане, которые живут в данном доме или квартире, а также члены семьи нанимателя.

Согласно ч. 2 ст. 91 Жилищного кодекса РФ, «лица, лишенные родительских прав, если их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным, могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения»47.

Этот случай выселения является особенным из-за невозможности совместного проживания. Главная цель этого правила заключается в том, чтобы уберечь детей от губительного влияния лица, которое лишено родительских прав или ограничено в родительских правах, а также в создании им надлежащие условия для проживания.

Для выселения без предоставления другой жилой площади по причине лишения родительских прав, возможно, когда присутствуют два обязательных условия:

«- должно иметься вступившее в законную силу решение суда о лишении родительских прав конкретных лиц;

поведение таких лиц должно создавать невозможность их дальнейшего проживания вместе с несовершеннолетними детьми, в отношении которых они лишены родительских прав.

Лишение родительских прав производится судом по основаниям, предусмотренным. 69 СК РФ»48.

Решение суда о лишении родительских прав является основанием для выселения согласно части 2 статьи 31 Жилищного кодекса.

Анализируя выполняемые функции, можно сделать вывод, что правиларассмотренных статейзакона являются общими для всех юридическими гарантиями в области жилищных прав нанимателей и членов их семей при выселении из жилых помещений, та как имеют свое распространение на все случаи выселения граждан из указанных домов, не касательно каких-то отдельных случаев. Наиболее общими являются гарантии, которые предусмотрены частью 4статьи 3 Жилищного кодекса РФ,

распространяющиеся абсолютно на всех пользователей жилыми помещениями, неважно какому жилищному фонду принадлежит этот дом.

Итак, нами установлено, что процедура выселения граждан из жилья, которое дано им по договору социального найма, регламентируется статьями 84, 85Жилищного кодекса РФ. Такое выселение возможно лишь в судебном порядке. Следует отметить, что до того, как был принят новый Жилищный Кодекс, кроме судебного порядка, имел место административный порядок выселения граждан, которые самостоятельно заняли жилое помещение или проживают в домах, которым грозит обвал. Такой порядок мог действовать только с санкции прокурора.

Тем не менее, каким бы не был случай и каковы бы ни были его основания, и в каком бы порядке оно ни проводилось, выселение считается принудительной мерой государственного и правового воздействия. Но надо отметить, что выселение не всегда определяют как наказание и тем более как критерий правовой ответственности. В связи с этим в Жилищном кодексе в п. 1-3 ст. 84 зависимости от причины, повлекшей необходимость выселения, традиционно различают:

**[Смотрите также:   Дипломная работа по теме "Особенности круизных лайнеров на примере 'Принцессы Марии и Анастасии'"](https://sprosi.xyz/works/diplomnaya-rabota-po-teme-osobennosti-kruiznyh-lajnerov-na-primere-princzessy-marii-i-anastasii/" \t "_blank)**

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

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

) выселение без предоставления других жилых помещений (ст. 84 ЖК РФ)»49.

Процесс выселения граждан из жилых помещений, которые предоставлены им по договорам социального найма, может производиться только в судебном порядке.

**Глава 2. Правовые особенности выселения граждан из жилого помещения, предоставленного по договору социального найма**

**.1 .Правовая особенность выселения граждан из жилого помещения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения**

Одним из вариантов выселения согласно статье Жилищного кодекса РФ является выселение граждан с предоставление другого благоустроенного жилья.

Жилищный кодекс РФ определяет основания, необходимые для выселения граждан с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма:

«1) если дом сносят;

2)если жилое помещение переводят в нежилое;

3)если в жилом дом не пригоден для проживания;

4)если в процессе капитального ремонта или реконструкции дома жилье не сохраняется или его общая площадь уменьшается, или увеличивается»50.

Перечень оснований выселения, который установлен вышеуказанной статьей, является полным, а правила установлены в императивных предписаниях. Рассмотрим более подробно основания выселения.

1.В судебном порядке физические лица выселяются из домов, которые принадлежат государственному или муниципальному жилому фонду. Основание для такого выселения — это факт того, что дом, согласно планам застройки или ввиду своей ветхости подлежит сносу. В этом случае гражданам предоставляется другое благоустроенное жилье. Такая застройка,

так же реконструкция городов, которая связана со сносом домов, которые пригодны для проживания, происходят в соответствии утвержденными генеральными планами городов.

По мнению Сафоновой Е.Б. «договор социального найма жилья расторгается по суду в случае если дом, в котором находится жилье, занимаемое гражданином по договору социального найма, подлежит сносу по причине отвода земельного участка для государственных или муниципальных нужд, а наниматель не хочет переезжать в другое жилое помещение, которое ему предоставляется, то договор социального найма жилья расторгается по суду, а наниматель и члены его семьи выселяются с предоставлением другого благоустроенного жилья»51.

Необходимо отметить, что главным условием выселения данного вида является то, что предоставляемое жилье взамен утраченного должно обладать обязательными признаками, определенными статьей 89 Жилищного кодекса РФ.

Во-первых, помещение должно быть благоустроенно таким образом, чтобы оно могло применяться в условиях конкретного населенного пункта. То есть помещение должно быть благоустроено по уровню не ниже среднего уровня благоустроенности в конкретном населенном пункте касательно планировки помещения, времени введения многоэтажного дома в эксплуатацию, материала постройки. Например, в случае если собственнику, проживающему до выселения в кирпичном доме, предлагают квартиру в панельной новостройке, у него есть право в суде требовать предоставления квартиры в кирпичном доме.

Во-вторых, площадь помещение должна быть такой же, как и в ранее занимаемом помещении. Это значит, что собственнику должны предоставить квартиру с таким же количеством комнат, как в ранее занимаемом помещении. Возможно заселение в одну комнату жильцов разного пола,

исключая супругов, только по согласию. Нельзя предоставить вместо отдельной квартиры комнаты в коммунальной квартире.

Кокулов Р.Т. приводит такой пример судебной практики: «Так, по одному из дел, в котором было заявлено требование о выселении из отдельной квартиры в аварийном доме, суд обязал предоставить выселяемой семье с несовершеннолетним ребенком комнаты площадью 12,7 кв. м, 9,6 кв. м и 12,9 кв. м в коммунальной квартире по другому адресу. Определением Судебной коллегии Верховного Суда РФ от 21 июля 1994 г. удовлетворен протест прокурора по делу, а дело направлено на новое рассмотрение, поскольку предоставляемое гражданам жилое помещение не является

отдельной квартирой»52.

Кассационная инстанция признала ошибку в выводе суда о том, что ответчики использовали отдельную квартиру, так как вели раздельное хозяйство.

В ходе другого судебного дела рассматривалась ситуация, когда супругам, которые будучи в разводе долгое время длительное время проживали в разных комнатах коммунальной квартиры. Одному из супругов принадлежала одна комната, а другому — две, но в связи с тем, что дом должны были снести Департамент жилищной политики, предоставил им на праве собственности равноценную трехкомнатную квартиру. Естественно, что граждане не согласились с этим, т.к. в браке они не состояли и проживали, по сути, отдельно. Решением суда было определено, что жилищный орган должен предоставить две отдельные квартиры, что и было сделано.

В-третьих, в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ предоставляемое жилье должно соответствовать установленным нормам, которые предъявляются к жилому помещению (санитарные, экологические, технические нормы).

В-четвертых, предоставить жилое помещение должны в черте того же населенного пункта, в котором до выселения проживал человек.

2.Перевод жилья в нежилое помещение — это еще одно основание для выселения нанимателей вместе с членами его семьи в иное благоустроенное жилье.

Следует отметить, что Жилищный кодекс РФ не раскрывает понятие

«нежилое помещение». Только часть 2 статьи 4 Жилищного кодекса РСФСР давала ограниченный перечень помещений, не относящиеся к жилому фонду. К нежилым помещениям в жилых домах относили помещения, которые предназначались для торговли, бытовых и иных нужд непромышленного характера. Чаще всего такие помещения находились на первом или цокольном этаже и (или) в подвале.

Часть 2 стать 15 Жилищного кодекса РФ поясняется, что «жилым помещением признается изолированное жилое помещение, представляющее собой недвижимое имущество, которое пригодно для постоянного проживания граждан»53. В п.п. 1, 2 статьи 130 Гражданского кодекса РФ дается перечень объектов, относящихся к недвижимым вещам, но нежилые помещения в этом перечне отсутствуют. Тем не менее, согласно статье 1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «жилые и нежилые помещения относятся к недвижимому имуществу, подлежащие обязательной государственной регистрации в установленном государством порядке»54. Согласно части 2 статьи 12 этого же Закона жилое и нежилое помещение относится к «объектам, которые входят в состав зданий и сооружений»55.

Нежилое здание- это здание, не использующееся для каких-то целей, в том числе с целью проживания в нем граждан. На практике встречаются здания жилые, которые включают в себя нежилые помещения, так и наоборот — нежилое помещение имеет жилые площади. Соотношение жилых и нежилых частей является дополнительным фактором, который определяет, к какому виде, жилому или нежилому, относится здание. Аналогичное основание для выселения нанимателя прописано в части 3 статьи 85 Жилищного кодекса РФ, заключающееся в том, что жилье признается непригодным для жилья.

Тем не менее, даже в современных условиях многим гражданам приходится жить в разрушающихся домах при отсутствии условий, которые необходимы для проживания.

Объективный процесс перехода от жесткого государственного регулирования к рыночным отношениям привел к состоянию кризиса в жилищном фонде. Жилищно-коммунальное хозяйство, ранее содержавшееся исключительно за счет государственного финансирования в связи с либерализацией цен и сокращением денежных поступлений оказалось в состоянии кризиса. Поскольку очень резко сократилось капиталовложение со стороны государства, цены постоянно находятся в движении, налоговая политика ужесточается, то складывается ситуация во многих регионах, заключающаяся в том, что серьезной нехватке жилья его строительство резко сократилось. Однако в последнее время правительство решает эту проблему, координируя свою деятельность для решения данной задачи.

На современном этапе развития для выведения из кризиса жилищного фонда государством разрабатывались, а потом были предложены несколько программ, направленных на решение проблем в жилищной сфере. Среди них выделяются:

«1) программа, предполагающая строительство жилья военнослужащим и лицам, уволенным в запас с военной службы;

2)программа, предлагающая для граждан доступное и комфортное жилье;

3) программа, целью которой является помощь молодым семьям, которые постоянно проживают и работают в сельской местности.

4)программа, помогающая обеспечить жильем молодые семьи»»56.

В случае, когда многоквартирный дом признается государством аварийным и подлежит реконструкции или сносу, договоры найма жилья расторгаются.

Вишневская И.С. пишет: «Для признания помещения пригодным или непригодным для проживания граждан, признания его жилым помещением аварийным и признания его подлежащим сносу создается межведомственная комиссия. Она необходима для установления оценки соответствия данных домов и помещений установленным требованиям»57.

На орган местного самоуправления и орган исполнительной власти возлагается обязанность, заключающаяся в создания межведомственной комиссии, которая проводит оценку жилья государственного и муниципального фондов.

Для того, чтобы дать рекомендации и сделать выводы о соответствии или несоответствии жилья установленным законам требованиям, рассматривая документы, которые прикладываются к заявлению и фактически проверяя состояние жилья, комиссия должна дать оценку заключению органов надзора и государственного контроля, проектных организаций и по результату исследования дает заключение. Результатом работы комиссии является то, что определенным органом исполнительной власти выносится решение и выдается распоряжение о дальнейшей судьбе жилья, а также определяется порядок выселения физических и юридических лиц в том случае, если дом признается аварийным и подлежащим сносу.

В порядке судебного производства такое решение, которое выносится е определенным органом, заинтересованным лицам возможно обжаловать.

4. Согласно части 4 статей 85, 88 Жилищного кодекса РФ «процесс перепланировки и переустройства жилого помещения можно проводить, расторгнув договор найма жилья, так выселением с предоставлением другого благоустроенного жилья»58. Жилищный кодекс РФ главе 4 раздела 1 излагает общие правила, которые необходимо соблюдать соблюдение при перепланировке и переустройстве жилых помещений независимо, к какому жилищному фонду оно относится.

В соответствии части 10 статьи 12 жилищного кодекса РФ определяет условия и порядок перепланировки помещений органы государственной власти РФ. Переустройство жилья — это замена, установка или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического, а также другого оборудования. К перепланировке жилья относится изменение конфигурации жилого помещения. Не рассматриваются как переустройство или перепланировка, если действия, перечисленные выше, не требуют внесении их в технический паспорт жилого помещения, поскольку при переустройстве и перепланировке такие изменения должны быть внесены в технический (кадастровый) паспорт жилого помещения. Перепланировка помещения и его переустройство должно проводится с согласия компетентного органа местного самоуправления, которое выражается в принятом им решении. Быть инициатором проведения, как переустройства, так и перепланировки жилья может быть только лицо, имеющее это помещение в собственности, а также уполномоченное им лицо.

В том случае, когда проведение капитального ремонта или реконструкции дома невозможно без выселения проживающих в жилом помещении лиц, законом определены разные варианты предоставления им жилых помещений:

«1) предоставить жилье маневренного фонда для временного проживания без процедуры расторжения договора социального найма;

2) по согласию нанимателя и членов его семьи предоставить другое благоустроенное жилое помещение в соответствии с договором социального найма, расторгнув договор найма помещения, которое находится в ремонте в ремонте;

3)расторгнуть и заключить другой договор социального найма жилья с предоставлением другого благоустроенного жилья если жилье после реконструкции или капитального ремонта стало меньше или больше по размеру»59.

При переселении в помещения маневренного фонда также есть свои особенности нюансы. В качестве примера приведем такую ситуацию: в суд было подано исковое заявление о переселении ответчиков в жилое помещение маневренного фонда. Ответчики возражали против удовлетворения иска об их выселении, так как у них были все основания полагать, что занимаемое ими жилое помещение после ремонта не сохранится.

Однако, рассмотрев материалы дела суд установил, что проект капитального ремонта предусматривает переоборудование дома, результатом которого будет уменьшение количества жилых помещений за счет увеличения их площади, за счет снесения всех внутренних стен и восстановления их совсем других местах. В результате будет построена одна квартира из 2-3 жилых помещений, занимаемых ранее разными нанимателями. Однако получится так, что некоторые жилые помещения поменяют свое функциональное значение. Проанализировав эти моменты, суд в иске отказал.

То как решится дело о выселении из жилья, подлежащего капитальному ремонту и реконструкции, зависит от того, какими будут последствия капитального ремонта или реконструкции. Поэтому суду необходимо внимательно изучать акты исполнительной власти о проведении капитального ремонта, в которых указываются виды, цели и срок работ, а также проектная и техническая документация на дом.

«В случае, когда граждане выселяются в жилые помещения маневренного фонда временно, обязательно в решении суда о выселении и в договоре найма указывается срок выселения.»60.

Дело о выселении граждан на время капитального ремонта пришлось отправить на новое рассмотрение, ввиду неправильного определения судом срока проведения капитального ремонта — не более шести месяцев, тогда как городская администрация указывала на то, что ремонт планируется производить в течение одного года. В судебном заседании проектно-сметная документация, по которой можно установить характер и срок ремонта, не была нужным образом исследована.

Можно сделать вывод, что сроки выселения в маневренный фонд, определенный неправильно, может являться основанием для пересмотра дела. Так как договор, который определяет проживание в маневренном фонде, по своей сути является срочным договором.

С учетом изложенного, предлагается в ст. 89 ЖК РФ внести соответствующие изменения и дополнения и изложить ее в следующей редакции: «Предоставляемое гражданам другое жилое помещение в связи с выселением по основаниям, предусмотренным статьями 86-88 ЖК РФ, по договору социального найма, должно находиться в черте данного населенного пункта, соответствовать санитарно-эпидемиологическим и нормативно-техническим требованиям и состоянию здоровья членов семьи; быть свободным для фактического заселения, не иметь притязаний третьих лиц; изолированным; в доме капитального типа; благоустроенным согласно требованиям соответствующего населенного пункта; а также должно быть равным по общей площади, ранее занимаемому жилью.

В случае выселения нанимателю и членам его семьи предоставляется жилье, общая площадь которого устанавливается в соответствии с нормами предоставления по договору жилого найма, если до этого занимаемая ими площадь была меньше установленной учетной нормы».

**2.2 Правовая особенность выселения граждан из жилого помещения с предоставлением другого неблагоустроенного жилого помещения**

В наше время все чаще жилищными органами инициируются процессы, относящиеся к выселению жильцов, которые не вносят оплату за жилье и коммунальные услуги, проживающие по договору социального найма. В статье 90 Жилищного кодекса РФ рассматривается: « возможность выселения нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма в случае, если плата за жилое помещение и

коммунальные услуги не вносится более шести месяцев без уважительных на то причин»61.

Следует отметить, что в данный момент Федеральной службой судебных приставов возбуждается крайне много исполнительных производств, которые касаются долгов граждан по оплате коммунальных услуг. Например, в г. Череповце на одном из участков мировых судей в. 2015 г. 80% рассмотренных дел — это дела по взысканию задолженности по коммунальным услугам.

Однако, практика по выселению граждан за долг по уплате за коммунальные услуги, по многим причинам не применяется во многих городах России. Одна и самая веская причина: отсутствие фонда для переселений, т.к. выселение по вышеуказанному основанию может быть

только при условии предоставления другого жилья по договору социального найма.

К причинам неуплаты могут относиться: нежелание платить по причине затруднительного материального положения, продолжительная болезнь или отъезд на длительный срок.

Верховным Судом РФ к уважительным причинам, по которым не вносилась плата за жилое помещение и коммунальные услуги относятся следующие причины: задержки выплаты заработной платы, пенсии длительной время; если наниматель или члены его семьи теряют работы и их материальное положение признается тяжелым; болезнь нанимателя и (или) членов его семьи; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др. Принудительно выселить по этим причинам не предоставляется возможным.

Если же суд придет к решению, что причины невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги более чем 6 месяцев подряд были уважительными, представленный в суд иск не удовлетворяется. Неудачная формулировка статьи 90 ЖК РФ, как признает законодатель признает, не дает возможности реализовывать процесс выселения граждан за неуплату, которая позволяет выселять за неуплату тех, кто «в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги»62. Получается, что должник может платить какую-то сумму в четыре месяца по 10 рублей или оплачивать только коммунальные услуги, не оплачивая жилое помещение, то применение нормы статьи 90 Жилищного кодекса РФ к такому должнику не возможно.

квадратных метров жилой площади на одного человека, а также располагаться это помещение должно в том же населенном пункте и относиться к жилищному фонду социального использования»63. Эта необходимость возникает в связи с тем, что в момент исполнения решения гражданин не мог быть принудительно выселен до того момента, как для него определено новое место жительства.

Не редко встречаются случаи, когда должников по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги выселяют не только в общежития, но и в бараки, крайне непригодные для проживания.

В завершении параграфа, учитывая все изученные вопросы, предлагаем статью 90 Жилищного кодекса РФ изложить в следующей редакции: «Если наниматель с совместно проживающими с ним членами его семьи в течение шести месяцев подряд и более без уважительной причины не производят оплату жилого помещения и (или) коммунальных услуг, то они могут быть выселены в судебном порядке с дальнейшим предоставлением другого жилья по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, который установлен для вселения граждан в общежития. Суд имеет право установить для нанимателя и членов его семьи, определенных срок, в течение которого задолженность по оплате жилья и (или) коммунальных услуг должна быть погашена. В случае непогашения задолженности в срок, установленный судом, без уважительной причины, суд может принять решение по повторному иску наймодателя о выселении такого гражданина и членов его семьи в другое жилое помещение, которое указано в исковом заявлении.

**2.3 Правовая особенность выселения граждан без предоставления другого жилого помещения**

По мнению Гигина Е.В. «законодательство в жилищной сфере дает широкие гарантии прав граждан на жилье. Одно из таких оснований гарантий является ограничение оснований для выселения граждан из жилья без предоставления жилого помещения. Такие правовые нормы носят властный характер и не подлежат расширительному толкованию»64.

Выселить гражданина из жилья и лишить его права пользоваться жилым помещением можно в порядке и случаях, предусмотренных в законодательстве, чаще всего за их виновные действия.

Выселение нанимателя и (или) членов его семьи, проживающих вместе с ним, из жилья без предоставления иного жилого помещения предоставляется возможным, если присутствуют основания из перечня, приведенного ниже;

1)если жилье используется не по назначению;

2)если с жильем обращаются бесхозяйственно, а также допускается его разрушение;

3)в случае систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

4)в случае, когда родители лишаются родительских прав, а проживать вместе с детьми не предоставляется возможным.

5)когда выселяют из специализированного жилья из специализированного жилья;

Далее нами буду рассмотрены аспекты проблемы выселения, граждан из жилого помещения, выделенного по договору социального найма, без предоставления другого жилого помещения наиболее актуальные для судебной практики и на которые обращает особое внимание в своем Постановлении от 2 июля 2009 г. № 14 Верховный Суд РФ.

Итак, жилое помещение, которое предоставлено нанимателю должно пользоваться им по прямому назначению. Если это предписание жильцами нарушается, то это влечет выселение.

Во-первых, если жилая площадь является муниципальной собственностью и предоставляется гражданину на основании договора найма, то в соответствии с ч.1. с.91 Жилищного кодекса РФ «наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи могут быть выселены в случаях, если они используют квартиру не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жильем, допуская его разрушение, а также в случае неоплаты за проживание или услуг ЖКХ в течение более шести месяцев»65.

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 №14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» отмечается, что

«бесхозяйственное использование жилого помещения, допускающее его разрушение или повреждение (в том числе в результате самовольного переустройства или планировки), служит вторым основанием для выселения правонарушителя из жилого помещения без предоставления другого жилья»66.

В некоторых случаях даже собственник квадратных метров может утратить право пользования квартирой, если произведенное им самостоятельное переустройство или перепланировка приводят к нарушению прав и законных интересов граждан или приводят к угрозе их жизни или здоровья. В этом случае при обращении в суд органа, который осуществляет

согласование перепланировки и переустройства, возможно вынесения решение о продаже такого жилья с публичных торгов. А собственнику выплачивается сумма из вырученных средств, кроме расходов за исполнение судебного решения. Новый собственник должен привести жилое помещение в надлежащее состояние.

С точки зрения правовой и этической точки зрения механизм выселения граждан из жилых помещений становится одним из самых сложных, поскольку в суде для решения этих спорных вопросов зачастую встречаются родственники. Особое внимание привлекается к той категории граждан, которые выселяются без предоставления другого жилого помещения, по причине лишения родительских прав. Законодательством предусмотрена такая возможность выселения, так как проживать такие граждане вместе с детьми, в отношении которых их лишили родительских прав, не могут. А вопрос дальнейшего проживания с детьми родителей, в соответствии с пунктом 3 статьи 71 Семейного кодекса РФ, может решить только суд согласно порядку, который установлен жилищным законодательством.

Положением части 2 статьи 91 Жилищного кодекса РФ закрепляется положение, в соответствии с которым, если родители, лишенные родительских прав по каким-либо причинам не могут проживать вместе с детьми, то такие граждане подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. Такое выселение происходит по решению суда. Чтобы суд мог вынести такое решение, должна быть сформирована достаточная доказательная база, которая показывает невозможность проживания родителей, лишенных родительских прав, вместе с детьми.

**[Смотрите также:   Дипломная работа по теме "Специальная лексика в современной научной фантастике (на материале британской и американской литературы)"](https://sprosi.xyz/works/diplomnaya-rabota-po-teme-speczialnaya-leksika-v-sovremennoj-nauchnoj-fantastike-na-materiale-britanskoj-i-amerikanskoj-literatury/" \t "_blank)**

Следует заметить, что суд при анализе судебных материалов и доказательной базы, должен исключать неправильные утверждения истцов, считающих, что, если родители лишены прав на детей, то этого достаточно для удовлетворения требования о выселении.

Карпухин Д. приводит примеры из судебной практики, «Определение городского суда не изменило решение районного суда и не удовлетворило кассационную жалобу ответчика. Из материалов дела известно, что истец обратился с иском к ответчику о выселении последнего из двух занимаемых комнат в коммунальной квартире без предоставления другого жилого помещения и снятии с регистрационного учета.

В иске было пояснено, что в 2004 году был, расторгнут брак с ответчицей. В 2012 году заочным решением районного суда ответчик была лишена родительских прав. Далее ситуация складывалась таким образом: ответчица вела себя агрессивно по отношению к детям и истцу, а также отказывалась самостоятельно покинуть жилую площадь.

Кассационной инстанцией было решено, что суд нижней инстанции правомерно установил тот факт, что с 2008 года, а именно ещё до лишения родительских прав, ответчица не проживала в спорном жилом помещении вместе с детьми. В 2010 году на основании постановления мирового судьи судебного участка № N ответчик была взята под стражу и с этой даты отбывает наказание в местах лишения свободы. Таким образом, ответчик с указанного времени фактически не проживает в спорном жилом помещении»67.

Следует отметить обоснованность решения суда первой инстанции о беспрепятственном вселении истца.

Суд первой инстанции сделал вывод, то, что в комнатах отсутствует ремонт и условия для проживания детей или нахождение там посторонних лиц, не может быть основанием, чтобы признать невозможность проживания детей и ответчика вместе, а, следовательно, и выселения.

Истец ничем не лишается возможности впускать в комнаты посторонние лица, делать там ремонт и обеспечивать условия для проживания детей. Суд не признал информацию истца, заключающуюся в том, что поведение ответчика после возвращения из мест лишения свободы, будет таким же, посчитав эту информацию всего лишь предположениями истца. У суда нет права принимать решение о выселении гражданина, лишенного родительских прав, лишь на предположениях о невозможности в будущем совместного проживания ответчика и детей, в отношении которых она лишена родительских прав. Факт ненадлежащего поведения ответчика должен существовать и быть доказан на момент, когда дело рассматривается в суде.

Вывод суда — лишение родительских прав не может служить основанием для выселения ответчика без предоставления другого жилого помещения.

Районный суд в апреле 2011 года заочно решил, что основанием для лишения ответчика родительских прав может быть то, что он не занимается воспитанием детей. По-нашему мнению, установление такого факта не может являть абсолютным основанием и не может быть доказательством невозможного проживания ответчика вместе с детьми.

Следует отметить, что факт привлечения ответчика к административной ответственности и дальнейшее ее осуждение за преступления небольшой тяжести, не было связано с действиями, которые могли бы быть направлены против детей

Кассационная инстанция признала не состоятельной ссылку на то, что суд не потребовал характеристику с места работы ответчика и не привлек к участию в деле участковый инспектор. Хотя, если руководствоваться принципом диспозитивности, то судя по материалам дела, истец такого ходатайства не заявлял. И тот факт, как вел себя ответчик на рабочем месте не может быть свидетельством ненадлежащего его поведения в быту.

Как отмечает Карпухин Д.В. «анализ кассационного определения показывает, что при рассмотрении дел, с выселением родителей, которые лишены родительских прав, необходимо знать, что если последние осуждены к реальному лишению свободы за преступления небольшой тяжести, не

связанное с посягательством на жизнь, здоровье и половую неприкосновенность несовершеннолетних, то данный факт не может доказывать невозможность проживания детей вместе с лишенными прав родителями.»68.

Как показывает судебная практика, посвященная проблемам выселения родителей, лишенных родительских прав, истцы, чтобы доказать необходимость выселения таких граждан, в качестве доказательств показывают факты, свидетельствующие о противоправном поведении ответчика, нежелании восстанавливать родительские права и надлежащим образом исполнять родительские обязанности.

На практике чаще всего случается, что в процессе рассмотрения исковых требований о выселении родителей, лишенных родительских прав, вследствие невозможности их совместного проживания с детьми, судебным инстанциям приходится занимать позицию истца. При этом суд устраняется надлежащего анализа доводов, представленных ответчиками. Кстати, этот факт может послужить основанием для отмены решения суда кассационной инстанцией.

Дав анализ рассматриваемых в судах дел, мы установили, что установления факта невозможного проживания детей вместе с родителями, которые лишены родительских необходимо принимать во внимание следующие обстоятельства, что такие граждане:

-регулярно нарушают права и интересы соседей;

-устраивают скандалы, провоцируют конфликты;

-создают условия, нарушающие санитарные условия;

используют помещение не по назначению;

не соблюдают нормы противопожарной безопасности.

Таким образом, рассмотрение деятельности позволяет нам подвести следующий итог:

— чтобы было возможным суду решить судебный спор о невозможности совместного необходима большая доказательная база, не ограничивающаяся указанием факта лишения лица родительских прав, нахождения его в местах лишения свободы, состояния на учете в наркологическом диспансере. Нельзя использовать как доказательство нормативные документы, на основании которых лицо было лишено родительских прав.

-доказывать невозможность проживания родителей вместе с детьми, лишенных родительских прав в отношении этих детей необходимо представляя факты, свидетельствующие о грубом, уничижительном поведении лица, лишенного родительских прав (оскорбления, побои, издевательства, агрессивность) с одной стороны, а с другой стороны должны быть, доказаны действия гражданина, направленные на уничтожение или разрушение жилья.

-необходимо учесть тот факт, что нормы Жилищного кодекса РФ, которые контролируют процесс выселения лиц, лишенных родительских прав, вследствие невозможности совместного проживания с детьми, имеют возможность использоваться только в отношении жилых помещений, которые занимаются по договору социального найма.

По результатам нашего исследования следует отметить, что в данной работе нами были рассмотрены только некоторые вопросы выселения граждан, подтвержденные примерами судебной практики. Для решения суда о выселении основания выселения могут быть разными. Иногда суду сразу удается вынести верное, в других случаях происходит повторное рассмотрение.

**Заключение**

В ходе нашей работы нами были сделаны следующие выводы.

В современном обществе потребность в наемном жилье остается важнейшей социальной потребностью, поэтому решение жилищного вопроса нанимателей заключает в себе не только частный, но и публичный интерес и не может быть целиком отдано на усмотрение рынка, способного порождать негативные социальные последствия. Защита жилищных прав нанимателей в условиях сохраняющегося дефицита и дороговизны жилья обусловливает необходимость соразмерного ограничения права собственности и свободы договора в жилищной сфере, порождает особенности правового регулирования «жилищной» собственности и «жилищных» договоров, отражая социальную функцию жилищного права.

Выселение представляет собой особую многофункциональную меру государственного и принудительного влияния на нанимателя жилого помещения. Водних случаях выселениеграждан из жилых помещений, которые они занимают по договорам социального найма,выступает мерой защиты гражданских прав, не обладающей признаками гражданской ответственности, а в других — собственно мерой гражданской ответственности.

Применение выселения как меры защиты обусловлено невозможностью дальнейшего использования жилого помещения по независящим от нанимателя обстоятельствам и предполагает защиту его интересов в эквивалентно-компенсационной форме путем предоставления другого благоустроенного помещения.

Выселение как мера гражданско-правовой ответственности имеет место в случаях грубого виновного нарушения нанимателем своих обязанностей и влечет неблагоприятные имущественные последствия для правонарушителя в виде не предоставления иного жилого помещения либо предоставления неблагоустроенного жилого помещения взамен изъятого.

По результатам изучения всех проблем, которые возникают при процедуре выселении граждан из жилья, считаем нужным предложить комплекс теоретических положений и рекомендаций, необходимых для совершенствования законов в жилищной сфере и практики его применения.

Относительно всех случаев выселение из жилья можно отнести к мерам государственно-правового воздействия принудительного характера, но квалификация его как санкции постоянно не допускается.

Так же нами установлено, что процедура, связанная с выселением граждан из жилья, предоставленного по договору социального найма, регламентируется статьями 84, 85Жилищного кодекс РФ. Еще один момент: выселять граждан из жилого помещения в Российской Федерации можно только по решению суда, приводимое в исполнение в процессе исполнительного производства. Было выделено несколько групп оснований выселения, и каждая из групп состояла из нескольких оснований.

Традиционно различают три вида выселения:

1)когда предоставляют другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма;

2)когда предоставляют другое жилое помещение по договору социального найма;

3)когда выселяют без предоставления другого жилого помещения по договору социального найма.

Так, например, первый вид оснований не играет роль санкции, применяемой к нанимателю, который не выполняет свои обязанности, поскольку налицо случаи, которые не зависят от нанимателя и его поведения во время проживания им в жилом помещении. Другой же вид оснований — выселение граждан из занимаемого ими жилого помещения без предоставления другого жилого помещения представляет собой наказание, применяемое в случаях, когда наниматель и члены его семьи не исполняют жилищные обязательства или отличаются противоправным поведением. В российской судебной практике такой вид выселения не очень распространен,

так как в этом случае потребуется достаточно обоснованная доказательная база. Поэтому необходимы действия прокурора по данной категории, который дает заключение по делу.

Спорные вопросы, которые связаны с реализацией права на жилище, крайне часто встречаются в судебной практике России и становятся самыми часто рассматриваемыми судами общей юрисдикции категории дел в рамках всей системы гражданско-правовых споров. К таким делам относятся 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; к этой же группе дел относятся и споры о признании различных сделок с жилыми помещениями недействительными (применении последствий недействительности ничтожных сделок. Такая распространенность сходных споров связана с неопределенностью правовых норм, которые содержат много оценочных категорий, которые являются предпосылками для возникновения споров, а также с тем, что в настоящее время в обществе растет социальная напряженность в этой сфере общественных отношений в экономическом плане, в связи с этим и конфликтность населения.

В настоящее время суды все чаще рассматривают дела о выселении. Но по причине того, что данный вопрос так до конца и не урегулирован, чаще всего такие процессы длятся длительное время. Например, закон не определяет перечень уважительных причин неуплаты или критериев, по которым этот факт может быть установлен, а также не даны пояснения по сроку, который обозначен в законодательстве как «более шести месяцев», что включается в этот срок: это или шесть месяцев подряд, когда была просрочка уплаты, или в этот срок включаются любые месяцы пока действовал договор социального найма, в которые оплата не производилась.

По нашему мнению данную норму можно бы было определить следующим образом: «В случае, когда наниматель и члены его семьи, которые проживают вместе с ним в течение более шести месяцев подряд (или

второй вариант, шесть месяцев «в период действия договора социального найма) 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»69.

Подводя итог вышесказанному, можно еще раз отметить некоторую неурегулированность отдельных положений, связанных с выселением граждан из жилых помещений, а также противоречивость теории и практики друг друга, что в принципе неудивительно, как показывает российская действительность, это в порядке вещей в нашем законодательстве и правосудии. Тем не менее, это вовсе не означает, что с данной противоречивостью не нужно бороться. Наоборот, все больше сил необходимо прикладывать, чтобы такие разночтения вытеснять из российской практики.

**Список использованных источников**

I.Нормативные правовые акты и официальные документы

1.Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008

2.Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51- ФЗ (ред. от 06.04.2015) // Собрание законодательства РФ. — 1994. — № 32. — Ст. 3301

3.Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 (ред. от 06.07.1991, с изм. от 23.06.1995) // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1983 г., № 26, ст. 883 (утратил силу 01.03. 2005 года в связи с принятием Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ).

4.Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 № 188 — ФЗ (ред. от 31.01. 2016 № 7-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. — 2005. — № 1. — Ст. 14.

5.Семейный кодекс Российской Федерации от 29. 12. 1995 № 223-ФЗ (ред. от 30.12. 2015 № 457- ФЗ) // Собрании законодательства РФ от 01. 01. 1996. — № 1. — Ст. 16.

.Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г.

№ 190-ФЗ (ред. от 01.07.2011) // Собрание законодательства РФ. — 2005. — № 1 (часть 1). — Ст. 16.

7.О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ (ред. от

29.12. 2015 № 409-ФЗ» // Собрании законодательства РФ от 28.07. 1997. — № 30. — Ст. 3594.

8. Об ипотеке (залоге недвижимости): федеральный закон от 16.07.1998

№ 102-ФЗ) (ред. от 05.10. 2015 г. № 286-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. — 1998. — № 29. — Ст. 3400.

9.Об исполнительном производстве: федеральный закон от 02. 10. 2007.

№ 229-ФЗ (ред. от 30.03. 2016. № 80-ФЗ) // Собрании законодательства РФ от 8.10. 2007. — № 41. — Ст. 4849.

10.О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности: федеральный закон от 30.10. 2010. № 327-ФЗ (ред. от 23 07. 2014. № 171-ФЗ) // Собрании законодательства РФ от 6. 12.

2010 г. — № 49. — Ст. 6423.

11.О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения: федеральный закон от 30.03. 1999 № 52-ФЗ (ред. от 28 ноября 2015 г.

№ 358-ФЗ) // Российская газета. — 1999. — Ст. 64-65.

12.Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: постановление Правительства РФ от 28 января 2006 № 47 (ред. от 25.03. 2015 № 269) // Собрание законодательства РФ

от 06.02 2006. — № 6. — Ст. 702.

13.О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02. 07. 2009 № 14 // Бюллетень Верховного Суда РФ, 2009 г. — № 9.

II.Учебники, монографии, статьи, диссертации

14.Афонин, А.В. Жилищное право: учеб. пособие / А. В. Афонина — Москва: Альфа-Пресс, 2015. — 215 с.

15 .Бекренева, Т.К. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при выселении / Т.К. Бекренева // Жилищное право. — 2012.

— № 1. — С. 65-69.

16.Василевская, В.П. Обзор судебной практики по рассмотрению судами жилищных споров о выселении / В.П. Василевская // Российское правосудие. — 2014. — № 1. — С. 42-49.

17.Вишневская, И. С. Жилищное право: учебник / И. С. Вишневская, Е. С. Селиванова. — Москва: Эксмо, 2011. — 263 с.

18.Глухова, М.Н. Некоторые вопросы исполнительного производства по делам, связанным с выселением граждан из жилых помещений / М.Н. Глухова // Современное право. — 2013. — № 10. — С. 114-119.

19.Гражданское право: учебник для вузов / общ. ред. М. В. Карпычев, А. М. Хужин. — Москва: ИНФРА-М., 2015. — 474 с.

20.Гринев, В.П. Жилищное и градостроительное законодательство: словарь-справ / В.П. Гринев. — Москва: ГроссМедиа, 2014. — 127 с.

21.Диордиева, О.Н. Исполнение решений судов по жилищным делам. // Арбитражный и гражданский процесс. -2012. -№ 1. — С.44-48.

22.Диордиева, О.Н. Новый жилищный кодекс // Юрист. -2009. — № 4. — С.40- 42.

23.Дубровская, И.А. Выселение бывших членов семьи собственника. // Жилищное право. -2012. — № 3. — С.30-39.

24.Дулатова, Н.В. Прекращение жилищных правоотношений: диссертация

… кандидата юридических наук: 12.00.03 / Н. В. Дулатова — Москва, 2015. — 186 с.

25.Жилищное законодательство: Комментарий / Под ред. В.Ф. Яковлева, П.И. Седугина. — Москва: Норма, 2015. — 541 с.

26.Жилищное прав: учебник для вузов / ред. И. А. Еремичева. — Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2014. — 389 с.

27.Жилищное прав: Закон и практика: учебник / Под ред. И.Б. Марткович. — Москва: Юр. лит., 2014. — 257 с.

28 .Карпухин, Д.В. Выселение собственников из жилых помещений: проблемы нормативного регулирования и правоприменительной практики /Д.В. Карпухин // Жилищное право, 2011. — № 2. — С. 65-71.

29.Карпухин, Д.В. Правовые аспекты выселения из жилых помещений лиц, лишенных родительских прав /Д.В. Карпухин // Жилищное право, 2013. — № 7. — С. 65-71.

30.Карпухин, Д.В. Конституционное право на жилье и выселение из жилого помещения без предоставления другого жилища: проблемы соотношения не отчуждаемости права и возможности его практического лишения / Д.В. Карпухин // Право и политика. — 2011. —

№ 1. — С.114-123.

31.Кокулов, Р.Т. Защита прав граждан при выселении // Защита гражданских прав: Материалы круглого стола по гражданскому праву и процессу 20 февраля 2009 г./Р.Т. Кокулов. — Москва: Моск. ун-т МВД России, 2011. -130 с.

32.Комментарий к жилищному законодательству РФ/ Отв. ред.В.Б. Исаков. — Москва: Юрайт — М, 2012. -215 с.

33.Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации

/ Под ред. Г.А. Жилина. — Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. — 611 с.

34.Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. — Москва: Статут, 2014. — 476 с.

35.Корнилова, Н.В. Жилое помещение: понятие, признаки и виды /Н.В. Корнилова // Жилищное право. — 2011. — № 3. — С. 26-30.

36.Кузнецова, О.В. Практика судебных споров о выселении /О.В. Кузнецова // Жилищное право, 2013. — № 9. — С. 67-69.

37.Латынова, Е.А. Выселение по усмотрению / Е.А. Латынова // Домашний адвокат. — 2014. -№ 14. — С.2-4.

38.Ленковская, Р.Р. Особенности ответственности сторон по договору купли-продажи недвижимости / Р.Р. Ленковская // Правовые вопросы недвижимости. — 2015. — № 1. — С.11-18.

39 .Литовкин, В.Н. Право собственности и другие вещные права на жилище / В.Н. Литовкин // Жилищное право. — 2012. — № 3. — С. 32-43.

40.Мосунова, Т.А. Особенности правового регулирования жилищных правоотношений при выселении из жилого помещения / Т.А. Мосунова

// Нотариус. — 2011. — № 6. — С. 43-49.

41.Петров, А.Н. О порядке применения норм ЖК РФ о выселении / А.Н. Петров // Жилищное право. — 2013. — № 1. — С.23-27.

42.Пчелинцева, Л.М. Принятие Жилищного кодекса РФ — важный этап развития жилищного законодательства /Л.М. Пчелинцева // Жилищное право. -2015. — № 6. — С.2- 4.

43.Сайфулова, Л.Г. Прекращение права собственности граждан на жилое помещение и выселение / Л.Г. Сайфулова // Юрист. — 2007. — № 3. — С.40 — 42.

44.Сафонова, Е.Б. Выселение из жилых помещений нанимателей и членов их семей по договору социального найма /Е.Б. Сафонова // Сборник научных статей курсантов, слушателей и студентов Белгородского юридического института МВД России. — Белгород: БелЮИ МВД России, 2011. — С. 127-130.

45.Сидоренко, А.Д., Жилищная проблема и жилищная политика / А.Д. Сидоренко, Е.А. Чефранова // Жилищное право. — 2012. -№ 9. — С.2 — 4. 46.Ситдикова, Л.Б. Некоторые проблемы охраны и защиты имущественных интересов несовершеннолетних собственников и сособственников жилых помещений / Л.Б. Ситдикова // Семейное и

жилищное право. — 2012. — С. 40 — 42.

47.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 / А.Ю. Угренев // Юрист. -2013. -№ 6. -С.45-48.

48 .Шалыгин, Б.И. Способы защиты жилищных прав граждан, в том числе при выселении из жилых помещений / Б.И. Шалыгин, Е.Н. Мозымова // Жилищное право. -2012. -№ 8. — С.20-26.

49.Шанхаев, С.В. Выселение из жилых помещений: обзор и комментарий правоприменительной (судебной) практики (окончание, начало в № 12 за 2010 год) / С.В, Шанхаев // Право в вооруженных силах. — 2011. — № 1. — С. 61-66.

50.Цомартова, Ф.В. Международно-правовые стандарты в области расторжения договоров найма жилья и выселения / Ф.В. Цомартова // Журнал российского права. — 2010. — № 9. — С. 108-112.

III.Юридическая практика

51.Официальная статистика Федеральной службы государственной статистики // Электронный ресурс. Режим доступа: http:// www. gks.ru. (дата обращения: 03.04.2016).

52.Сводные статистические сведения о деятельности федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей за первое полугодие 2014 г. // Электронный ресурс. Режим доступа: http:// www. cdep.ru/ index.php?id= (дата обращения: 0

|  |
| --- |
| [Вернуться в библиотеку по экономике и праву: учебники, дипломы, диссертации](http://учебники.информ2000.рф/index.shtml)  [Рерайт текстов и уникализация 90 %](http://учебники.информ2000.рф/rerait-diplom.shtml)  [Написание по заказу контрольных, дипломов, диссертаций. . .](http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml) |

3.04.2016).

|  |  |
| --- | --- |
| [**КНИЖНЫЙ МАГАЗИН**](http://учебники.информ2000.рф/chitai.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**ТОВАРЫ для ХУДОЖНИКОВ и ДИЗАЙНЕРОВ**](http://учебники.информ2000.рф/kar.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**АУДИОЛЕКЦИИ**](http://учебники.информ2000.рф/lectr.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**IT-специалисты: ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ**](http://учебники.информ2000.рф/otu.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**ФИТНЕС на ДОМУ**](http://учебники.информ2000.рф/fit1.shtml) |  |