

Д. В. Аляева

магистрант

Пензенский государственный университет, г. Пенза, Российская Федерация

ВЫСЕЛЕНИЕ БЕЗ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ДРУГОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ: ОСНОВАНИЯ И ОСОБЕННОСТИ ЕГО РЕАЛИЗАЦИИ

Аннотация. Необходимость правового исследования различных аспектов выселения из жилого помещения обуславливается социальной значимостью данного института отрасли, возросшим количеством судебных дел о выселении граждан из занимаемых жилых помещений, противоречивым характером правовых предписаний о выселении из жилого помещения, содержащихся в ЖК РФ. Право на жилье – это одно из прав, гарантированных гражданам Конституцией РФ. Поэтому не случайно жилищные тяжбы между гражданами, а также между гражданами и организациями либо органами власти являются одной из самых «популярных» категорий судебных споров. Выселение из жилого помещения – достаточно частое явление в современном мире. К сожалению, такая ситуация может произойти практически с каждым. Статья посвящена рассмотрению вопросов, касающихся выселения граждан из жилых помещений без предоставления другого жилого помещения, обозначены основания и особенности реализации указанной процедуры.

Ключевые слова: жилищное право, защита жилищных прав, требование о выселении, социальный наем.

D. V. Alyaeva

Master student

Penza State University, Penza, the Russian Federation

EVICITION WITHOUT GRANTING OTHER PREMISES: BASES AND FEATURES OF HIS REALIZATION

Abstract. Need of a legal research of various aspects of eviction from premises is caused by the social importance of this institute of branch, the increased number of lawsuits about eviction of citizens from the occupied premises, contradictory character of the legal instructions about eviction from premises which are contained in Housing Code of the Russian Federation. The right for housing is one of the rights guaranteed to citizens by the Constitution of the Russian Federation. Therefore, not accidentally housing lawsuits between citizens and between citizens and the organizations or authorities are one of the most "popular" categories of lawsuits. Eviction from premises - rather frequent phenomenon in the modern world. Unfortunately, such situation can happen practically to everyone. The article deal with consideration of the questions concerning eviction of citizens from premises without granting other premises, the bases and features of implementation of the specified procedure are designated.

Key words: Housing Law, protection of the housing rights, requirement about eviction, social hire.

Выселение из жилого помещения – явление частое в современном мире. Указанная ситуация может произойти практически с каждым человеком.

При разрешении споров, связанных с защитой жилищных прав судам необходимо иметь в виду, что принцип неприкосновенности жилища и недопустимости произвольного лишения жилища является одним из основных принципов не только конституционного, но и жилищного законодательства (ст. 25 Конституции Российской Федерации [5], ст. 1, 3 ЖК РФ) [3].

Законодателем предусмотрено два варианта выселения: без предоставления другого жилого помещения и с предоставлением другого жилого помещения.

В данной статье рассмотрим случаи выселения без предоставления жилого помещения.

Жилищный кодекс РФ включил в себя основания выселения из жилого помещения без предоставления другого жилья, а также расширил круг субъектов указанного выселения. Субъектами выселения без предоставления другого жилья стали собственники жилья, наряду с нанимателями и членами их семей, пользующимися жилищем на основании договора социального найма.

В соответствии с ч. 1 ст. 91 ЖК РФ наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи могут быть выселены из жилого помещения по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения в случаях, если они используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение [3].

Под использованием жилого помещения не по назначению, исходя из положений ч. 1-3 ст. 17 ЖК РФ, следует понимать использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных), то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое. [9].

В ЖК РФ закреплено, что без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишённые родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным [3].

Вышеуказанный Пленум ВС РФ трактует, что иск о выселении подлежит удовлетворению, если в ходе судебного разбирательства суд придет к выводу о невозможности совместного проживания этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав [9].

По ЖК РСФСР граждане, подлежащие выселению без предоставления другого жилого помещения за невозможностью совместного проживания, могли быть обязаны судом взамен выселения произвести обмен занимаемого помещения на другое жилое помещение, указанное заинтересованной в обмене стороной. Представляется, что такой принудительный обмен может быть осуществим и сейчас, если органы местного самоуправления найдут возможность обменять одну квартиру (например, трехкомнатную) на две (например, однокомнатные) [6].

При прекращении семейных отношений заинтересованное лицо может обратиться с иском о прекращении права пользования бывшим членом семьи квартирой и его выселении в судебном порядке без предоставления другого жилья (ч. 1 ст. 35 ЖК РФ). Как правило, подобная ситуация возникает при разводе супругов. В соответствии с ч. 4 ст. 31 ЖК РФ бывшие члены семьи собственника утрачивают право пользования жильем и должны освободить его. Однако если квартира приобреталась супругами в браке, а не являлась собственностью одного из них до вступления в брак, за бывшим членом семьи сохраняется право пользования жилым помещением [4].

Следует отметить, что не выплативший полностью паевого взноса член ЖК, в отношении которого принято решение об исключении из кооператива, утрачивает право пользования жилым помещением и обязан освободить его в течение двух месяцев после исключения [2].

Не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях:

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

2) пенсионеры по старости;

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

4) инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы [7].

Помимо указанных в ч. 2 ст. 103 ЖК РФ категорий граждан, не могут быть выселены из служебного жилья без предоставления других жилых помещений лица, указанные в ст. 13 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Согласно данной статье граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие ЖК РФ, состоят в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие ЖК РФ [11].

Рассмотрим данный вопрос на примере судебной практики. Войсковая часть обратилась в суд к ответчикам о прекращении права пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета, выселении без предоставления другого жилого помещения. В 1964 г. ответчикам было предоставлено жилое помещение. В настоящее время в трудовых отношениях ответчики с войсковой частью не состоят. Как разъяснил Верховный Суд Российской Федерации в п. 41 Постановления Пленума от 2 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», вопрос о том, является ли конкретное жилое помещение специализированным (в частности, служебным), решается, в силу ст. 5 Вводного закона, исходя из положений законодательства, действовавшего на момент предоставления данного жилого помещения. Частью 2 ст. 297 ГК РСФСР было предусмотрено, что жилое помещение, независимо от принадлежности дома, в котором оно находится, включается в число служебных решением исполнительного комитета районного, городского Совета депутатов трудящихся и предоставляется в пользование по выдаваемому этим исполнительным комитетом специальному ордеру. В материалы дела не представлены доказательства того, что на момент предоставления ответчикам спорного жилого помещения принималось решение о включении его в число служебных. В условиях договора не указано на предоставление квартиры ответчикам как служебного жилого помещения на период трудовых отношений. Установленный договором срок истек, а потому договор носит бессрочный характер. Суд пришел к выводу, что, даже если рассматривать спорное жилое помещение как служебное, следует учитывать, что ранее действующее законодательство (ст. 108 ЖК РСФСР) не допускало выселение из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения пенсионеров по старости [10].

Помимо вышеизложенного, следует учитывать, что при разрешении споров, связанных с жилищными правами граждан, основная рекомендация, которая была дана судам, – подходить индивидуально к каждой ситуации, обращать внимание на тонкости каждого конкретного случая и обязательно, при принятии решения о выселении, соблюдать конституционное право каждого россиянина на жилище [8].

Также следует понимать, что при разрешении споров, касающихся выселения, судом учитывается множество индивидуальных аспектов конкретного дела:

- готовы ли стороны конфликта заключить мировое соглашение;
- есть ли в семье несовершеннолетние дети;
- наличие уважительных причин неоплаты коммунальных услуг;
- готов ли гражданин, по вине которого жилое помещение пришло в негодность, добровольно восстановить его и так далее [1].

Анализируя вышесказанное, позволяет сделать вывод о том, что нынешнее нормативно-правовое регулирование нуждается в корректировке и совершенствовании, ведь интересы как граждан, выселяемых из жилых помещений, в полной мере не соблюдены, к тому же необходимо учитывать и интересы государства. А так как ущемлять права обеих сторон не легитимно, то следует разработать концепцию, соблюдающую общие интересы.

К тому же, ст. 40 Конституции РФ гласит: «...никто не может быть произвольно лишен жилища» [5]. Поэтому, надлежащая правовая оценка поможет избежать неблагоприятных последствий сложившегося конфликта.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Агутин С. К вопросу о выписке из квартиры лица, в ней проживающего, без его согласия / С. Агутин // Жилищное право. — 2014. — № 10. — С. 89–100.
2. Жилищное право: учебник / И.В. Балутите, В.Р. Витвицкая, А.И. Гончаров. — М. : Юриспруденция, 2016. — 528 с.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) / Правовой Сервер КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 22.10.2017).
4. Иванкина Н. Выселить без предоставления жилья. При приобретении квартиры на вторичном рынке важно убедиться, что в ней никто не прописан / Н. Иванкина // Юрист спешит на помощь. — 2015. — № 9. — С. 28–29.
5. 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 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) / Правовой Сервер КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 20.10.2017).
6. Крашенинников П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. — М. : Статут, 2016. — 384 с.
7. Мариновская В. Когда суд лишил права пользования жилым помещением / В. Мариновская // Жилищное право. — 2016. — № 10. — С. 7–18.
8. Носачева В. Выселение без предоставления другого жилья / В. Носачева // Жилищное право. — 2015. — № 1. — С. 89–98.
9. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 г. № 14 // Правовой Сервер КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 25.09.2017).
10. Решение Энгельсского районного суда Саратовской области от 16.04.2015 по делу № 2-2222/2015~М-1517/2015 «О выселении из служебных помещений» / Портал «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/Gg0nrG7rIeHJ/> (дата обращения 28.10.2017).
11. Трофимова В. Выселение из служебного жилья / В. Трофимова // Жилищное право. — 2016. — № 4. — С. 93–104.

REFERENCES

1. Agutin S. To the question about the extract from the apartment of the person living in it, without his consent. *Zhilishchnoe parvo = Housing law*, 2014, no. 10, pp. 89–100 (in Russian).
2. Baltutite I.V., Vitvitskaia V.R., Goncharov A.I. *Zhilishchnoe pravo: uchebnik* [Housing law: textbook]. Moscow, Iurisprudentsiia Publ., 2016, 528 p.
3. *Zhilishchnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 29 dekabria 2004 g. № 188-FZ (red. ot 28.12.2016)* (The Housing Code of the Russian Federation of December 29, 2004 no. 188-FZ (an edition from 28.12.2016)). Available at: <http://www.consultant.ru/> (accessed 22.10.2017).
4. Ivankina N. To move without provision of housing. At acquisition of the apartment in the secondary market, it is important to be convinced that nobody is registered in it. *Iurist spe-shit na pomoshch'* = *The lawyer hurries to the aid*, 2015, no. 9, pp. 28–29 (in Russian).
5. *Konstitutsiia Rossiiskoi Federatsii (priniata vsenarodnym golosovaniem 12.12.1993) (s uchetom popravok, vnesennykh Zakonami RF o popravkakh k Konstitutsii RF ot 30.12.2008 № 6-FKZ, ot 30.12.2008 № 7-FKZ, ot 05.02.2014 № 2-FKZ, ot 21.07.2014 № 11-FKZ)* (The Constitution of the Russian Federation (it is accepted by national vote 12.12.1993) (taking into account the amendments made by Acts of the Russian Federation about amendments to the Constitution of the Russian Federation from 30.12.2008 no. 6-FKZ from 30.12.2008 no. 7-FKZ, from 05.02.2014 no. 2-FKZ, from 21.07.2014 no. 11-FKZ)). Available at: <http://www.consultant.ru/> (accessed 20.10.2017).
6. Krashenninikov P.V. *Zhilishchnoe pravo* [Housing law]. Moscow, Statut Publ., 2016, 384 p.
7. Marinovskaia V. When the court has deprived of the right of use of premises. *Zhilishchnoe parvo = Housing law*, 2016, no. 10, pp. 7–18 (in Russian).
8. Nosacheva V. Eviction without granting other housing. *Zhilishchnoe parvo = Housing law*, 2015, no. 1, pp. 89–98 (in Russian).
9. *O nekotorykh voprosakh, vznikshikh v sudebnoi praktike pri primenenii Zhilishchnogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii: postanovlenie Plenuma Verkhovnogo Suda RF ot 02 iulia 2009 g. № 14* (About some questions which have arisen in jurisprudence at application of the Housing Code of the Russian Federation: resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of July 02, 2009 no. 14). Available at: <http://www.consultant.ru/> (accessed 25.09.2017).
10. *Reshenie Engel'sskogo raionnogo suda Saratovskoi oblasti ot 16.04.2015 po delu № 2-2222/2015-M-1517/2015 «O vyselenii iz sluzhebnykh pomeshchenii»* (The decision of Engel'ssky district court of the Saratov region from 16.04.2015 on the case no. 2-2222/2015 ~ M-1517/2015 "On eviction from service premises"). Available at: <http://sudact.ru/regular/doc/GgOnrG7rIeHJ/> (accessed 28.10.2017).
11. Trofimova V. Eviction from office housing. *Zhilishchnoe parvo = Housing law*, 2016, no. 4, pp. 93–104 (in Russian).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Аляева Дарья Владимировна — магистрант, Пензенский государственный университет, 440026, г. Пенза, ул. Красная 40, Российская Федерация, e-mail: valopuhov@yandex.ru.

AUTHOR

Alyayeva Dar'ya Vladimirovna — Master student, Penza State University, 40 Krasnaya Street, Penza, 440026, the Russian Federation, e-mail: valopuhov@yandex.ru.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ СТАТЬИ

Аляева Д.В. Выселение без предоставления другого жилого помещения: основания и особенности его реализации / Д.В. Аляева // Электронный научный журнал «Наука. Общество. Государство». — 2017. — Т. 5, № 4 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://esj.pnzgu.ru>.

BIBLIOGRAPHIC DESCRIPTION

Alyaeva D. V. Eviction without granting other premises: bases and features of his realization. *Electronic scientific journal «Science. Society. State»*, 2017, vol. 5, no. 4, available at: <http://esj.pnzgu.ru> (In Russian).