

## **Правовые проблемы выселения из жилых помещений и пути их решения**

*Карпенко Елена Александровна*

*Приамурский государственный университет им. Шолом-Алейхема*

*Студент*

*Рейдель Леонид Бенценович*

*Приамурский государственный университет им. Шолом-Алейхема*

*к.ю.н., доцент кафедры права*

### **Аннотация**

Статья посвящена проблемам выселения из жилых помещений, а также предлагаются возможные пути решения этих проблем.

**Ключевые слова:** право на жилище, жилищный спор, выселение, договор социального найма.

### **Legal problems of eviction from residential premises and paths their decisions**

*Karpenko Elena Alexandrovna*

*Sholom-Aleichem Priamursky State University*

*Student*

*Reidel Leonid Bentsenovich*

*Sholom-Aleichem Priamursky State University*

*Candidate of Law, Associate Professor of the Department of Law*

### **Abstract**

The article is devoted to the problems of eviction from residential premises, and also offers possible solutions to these problems.

**Key words:** right to housing, housing dispute, eviction, social tenancy agreement.

В Жилищном кодексе Российской Федерации органы государственной власти в сфере жилищных отношений включают решение наиболее важных вопросов, в частности, вопросы правового регулирования определения объекта и субъектного состава жилищных правоотношений. Однако можно заметить следующий конфликт по пп.1, 2, 4 ст. 2 Жилищного кодекса Российской Федерации, который предусматривает механизм реализации права граждан на жилище в виде обеспечения условий для реализации такого права, обязанность федеральных органов государственной власти в виде содействия развитие рынка жилья в жилищной сфере не вменяется, а именно: использование бюджетных средств и других не запрещенных законом источников средств для улучшения жилищных условий граждан;

стимулирование жилищного строительства. Эти ключевые вопросы стратегического решения жилищной проблемы оказались декларативными. Следует отметить, что сам термин «содействие реализации права граждан на жилище» неточен и не раскрывается законодателем полностью.

Фактически выселение означает лишение дома человека, который проживает в нем постоянно или временно, но не имеет или утратил право продолжать жить в нем. С одной стороны, выселение - это юридическое понятие. На практике понятие «выселение» чаще всего используется для характеристики процесса, процедуры принудительного высвобождения жилья. Выселение в последнем случае - это определенный порядок действий, направленных на выселение жилища.

Целью выселения всегда является выселение из жилища. Вторичными целями могут быть: предотвращение несчастных случаев (например, в случае аварийного жилья); восстановление социальной справедливости (например, в случае самовольного захвата жилья); восстановление нарушенных прав третьих лиц (например, в случае систематического нарушения прав и законных интересов соседей); пополнение доходной части бюджета (например, в случае выселения за систематическую неуплату за пользование жилым помещением и за коммунальные услуги) и др.

Одна из основных проблем жилищного права - выселение граждан из жилых помещений. Согласно статье 84 Жилищного кодекса РФ выселение граждан из жилого помещения может осуществляться в различных формах, в частности, с предоставлением иного благоустроенного помещения; с предоставлением другого жилья, без предоставления такового [1].

Особо остро стоит вопрос о неурегулированности порядка выселения собственника из жилища при выселении для государственных или муниципальных нужд. Выселение по своему характеру является одной из основных мер государственного принудительного характера - правового воздействия в сфере жилищных отношений, независимо от порядка и на каком основании оно осуществляется.

Следует отметить, что выселение граждан должно осуществляться только через суд. Однако выселение не всегда нужно рассматривать как санкцию или форму юридической ответственности, иногда оно выступает в качестве защиты права, что проявляется в восстановлении ситуации, существовавшей до нарушения жилищных отношений, и предотвращение действий, нарушающих это право или создающих угрозу нарушения.

Необходимость юридического исследования различных аспектов выселения из жилых помещений обусловлена социальной значимостью данного отраслевого института, увеличением количества судебных дел о выселении граждан из занимаемых жилых помещений, несостоятельностью правовых предписаний о выселении из жилых помещений содержится в Жилищном кодексе Российской Федерации.

Право на жилище - одно из прав, гарантированных гражданам Конституцией Российской Федерации, и, пожалуй, одно из важнейших в социальном аспекте. Поэтому не случайно жилищный спор между

гражданами, а также между гражданами и организациями или властями является одной из самых «популярных» категорий судопроизводства. Интересно, что подход граждан ко многим жилищным проблемам неверен с юридической точки зрения, и многие заблуждения очень распространены. Поэтому представляется полезным выделить наиболее частые и частые ошибки общественного правосознания, которые встречаются при рассмотрении гражданского судопроизводства по жилищным вопросам.

Жилищные отношения сложно регулировать, так как каждый конкретный случай требует индивидуального подхода, и необходимо учитывать обстоятельства конкретного дела. Выселение как мера государственного воздействия на граждан, по тем или иным причинам утративших право пользования жилым помещением, может иметь различную правовую природу в зависимости от оснований, послуживших основанием для применения этой меры.

Жилищные правоотношения в Российской Федерации, на наш взгляд, недостаточно урегулированы; Более того, именно отсутствие правовых норм является причиной их двоякого толкования. Например, при выселении собственника из жилого помещения, необходимого для государственных и муниципальных нужд, статья 32 Жилищного кодекса Российской Федерации гласит, что срок компенсации за жилье и другие условия выселения определяются по согласованию с собственником жилища. Однако, на наш взгляд, для обеспечения интересов собственников такого жилья необходимо регламентировать максимально возможные сроки предоставления компенсации.

В случае изъятия у собственника жилого помещения, необходимого государству для собственных нужд, без предоставления нового жилья, мы считаем целесообразным проводить данную процедуру только после полной оплаты выкупной цены жилого помещения, а также по истечении 6-месячного периода времени, необходимого владельцу для поиска новой комнаты. Этот период также должен регулироваться нормативными актами, чтобы отвечать интересам собственника жилища.

Для решения данной проблемы мы также считаем, что необходимы изменения в Федеральный закон «Об исполнительном производстве» № 229-ФЗ от 02.10.2007 г., поскольку в нем не прописан порядок проведения процедуры выселения. Полагаем, что в этом законе необходимо уточнить, с какого момента заканчивается исполнительное производство, с учетом формы выселения, установленной статьей 84 Жилищного кодекса Российской Федерации: с предоставлением другого комфортного помещения, с предоставлением иного жилья или без такого обеспечения, а также с учетом иных обстоятельств жилищных правоотношений.

Также считается целесообразным установить строго регламентированные максимально возможные сроки процедуры выселения, а именно, после получения уведомления о начале исполнительного производства у ответчика есть пять дней для того, чтобы добровольно покинуть помещение. По истечении этого срока, если ответчик еще не ушел,

необходимо обратиться в суд, поскольку исполнительное производство может длиться месяцами или годами.

Другая проблема заключается в том, что граждане часто недовольны тем, какое жилье им дают взамен в связи с выселением. Чаще всего возникают ситуации, когда жилые помещения меняют на другие в связи со сносом здания.

Итак, в соответствии со ст. 86 Жилищного кодекса Российской Федерации гражданам, выселяемым из здания, подлежащего сносу, предоставляется иное комфортное жилое помещение по договорам социального найма.

Свою правовую позицию по данному вопросу Верховный Суд Российской Федерации выразил в пункте 37 Постановления Пленума «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» № 14 от 02.07.2009 [2]. Таким образом, Верховный Суд РФ отмечает, что при рассмотрении таких споров суд должен проверить: соответствуют ли жилые помещения, предоставленные выселяемым гражданам, уровню благоустройства жилых помещений по отношению к условиям данного поселения; не ухудшатся ли условия жизни выселяемых в него граждан. При этом неблагоприятные условия жилого помещения, из которого выселяется гражданин, и (или) отсутствие в нем коммунальных удобств не являются основанием для предоставления ему жилого помещения, не отвечающего требованиям статьи 89 ЖК РФ.

Следовательно, законодательство и судебная практика гарантируют гражданам в этом случае только жилищные условия, которые не будут ухудшаться по сравнению с предыдущими.

Однако на практике граждане ошибочно полагают, что при выселении в связи со сносом им должны быть предоставлены жилые помещения по договору социальной аренды общей площадью на одного человека не ниже нормы (согласно ст. 57 ЖК РФ) и при этом должны быть учтены их законные интересы, например, заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия (ч. 1 ст. 58 ЖК РФ).

На наш взгляд, необходимо дополнить ст. 89 Жилищного кодекса РФ с положением о том, что предоставляемое помещение не только не должно ухудшать положение жильцов, но и не нарушать их законные права (а значит, право на получение жилья в соответствии с нормой предоставления, и право отказаться от проживания в одной комнате и другие права).

В соответствии с ч. 4 ст. 31 ЖК РФ: в случае прекращения семейных отношений с собственником жилой площади право пользования данной жилой площадью за бывшим членом семьи собственника данной жилой площади не сохраняется, если иное не установлено соглашением между владельцем и бывшим членом его семьи.

При отсутствии у бывшего члена семьи собственника жилого помещения оснований для приобретения или реализации права пользования

другим жилым помещением, а также имущественного положения бывшего члена семьи собственника жилого помещения и других примечательных обстоятельств не разрешать ему обеспечивать себя другим жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи в течение определенного срока на основании решения суда. В этом случае суд вправе обязать собственника жилого помещения предоставить бывшему супругу и другим членам его семьи другое жилое помещение, в пользу которого собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

В ЖК РФ нет определения термина «бывший член семьи собственника жилого помещения». В связи с многочисленными спорами о выселении из жилого помещения бывшего члена семьи собственника ЖК РФ до сих пор не содержится четкого определения того, кто считается бывшим членом семьи собственника. В юридической практике по этому поводу ведется много дискуссий.

Предлагаем внести изменения в ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса Российской Федерации и изложены в следующей редакции: «К бывшим членам семьи собственника жилища относятся лица, с которыми собственник прекратил семейные отношения, либо лица, переставшие проживать с собственником жилого помещения как члены его семьи (бывшая супруга, родственники работодателя и т. д.). В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования этим жилым пространством за бывшим членом семьи собственника данного жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и владельцем жилого помещения бывший член его семьи».

Поправка устранит недостаток в Жилищном кодексе РФ, породивший множество споров, связанных с выселением бывшего члена семьи собственника.

Таким образом, законодательство, регулирующее процесс выселения граждан из жилых помещений, в настоящее время требует доработки и устранения противоречий. Подобные нарушения должны быть устранены, поскольку вопрос о выселении является одним из наиболее проблемных аспектов жилищного права на практике, а случаи такого выселения, особенно по договорам социального найма, очень распространены.

### **Библиографический список**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 № 14-ФЗ// Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. ст. 410.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации: офиц. текст ФЗ № 188-ФЗ от 29.12.2004 г. СПС Консультант Плюс.
3. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖКРФ: офиц. текст Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 14 от

02.07.2009 г. СПС Консультант Плюс.

4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»// Российская газета. 08.07.2009. № 123.
5. Грязева О.И. Некоторые проблемы судопроизводства по делам, связанным с правом граждан на жилое помещение: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2006.