

Проблемы и возможные пути оптимизации в области правового регулирования выселения из жилых помещений

Гуменный Александр Алексеевич

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 рассмотрению вопросов, связанных с выселением граждан из жилых помещений, выявлены основные проблемы. Обоснована необходимость совершенствования законодательства в сфере жилищных отношений путем внесения изменений и дополнений в действующие нормативные акты.

Ключевые слова: право собственности на жилое помещение, член семьи собственника, выселение, утрата права пользования жилым помещением, регистрация по месту жительства.

Problems and possible ways of optimization in the field of legal regulation of eviction from residential premises

Humenny Alexander Alekseevich

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 consideration of issues related to the eviction of citizens from living quarters. It outlines the main problems. The necessity of improving the legislation in the field of housing legal relations by making adjustments and changes to the current regulatory and legal acts has been argued.

Keywords: ownership of a dwelling, a member of the owner's family, juvenile, eviction, loss of the right to use a dwelling, i strangement.

Актуальность научной статьи заключается в том, что одной из основных проблем жилищного права является выселение граждан из жилых помещений. Согласно ст. 84 Жилищного кодекса Российской Федерации, он

может быть реализован в различных формах, в частности, с предоставлением другого уютного помещения; с предоставлением другого жилья: без предоставления такого жилья [3].

Социальная направленность политики любого государства определяется в первую очередь таким показателем, как степень удовлетворенности граждан домом. Статья 7 Конституции Российской Федерации провозглашает, что Россия является социальным государством, «... политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека ...» [1].

Достойную жизнь просто невозможно представить без права на жилье. Жилье выступает в качестве среды, в которой происходит вся жизнь человека, удовлетворяются материальные и другие (духовные, социальные) потребности. Таким образом, можно с уверенностью сказать, что социальная направленность любого государства проявляется именно в степени удовлетворенности граждан домом. В юридической литературе в разных плоскостях ученые-граждане рассмотрели реализацию прав граждан на жилье.

Особенно остро стоит проблема выселения граждан из жилых помещений без предоставления другого жилого помещения. Выселение по своей природе является одной из основных мер принудительного характера государства – правовое воздействие в сфере жилищных отношений независимо от порядка, в котором оно осуществляется и на каких основаниях.

Следует отметить, что выселение граждан должно осуществляться только в суде. Однако выселение не всегда необходимо рассматривать как санкцию или форму юридической ответственности, иногда оно выступает в качестве защиты закона, что проявляется в восстановлении ситуации, существовавшей до нарушения жилищных отношений и предотвращении действий, нарушающих это право или создать угрозу его нарушения.

Целью исследования является изучение проблем и возможных путей оптимизации области правового регулирования выселения из жилых помещений.

Выселение из другого жилья не может считаться мерой ответственности.

Жилищные отношения трудно регулировать, поскольку каждый случай требует индивидуального подхода, и обстоятельства дела должны быть приняты во внимание. Выселение как мера влияния государства на граждан, которые по тем или иным причинам утратили право пользования помещениями, может иметь различный правовой характер в зависимости от оснований, послуживших основанием для применения этой меры.

Жилищные правоотношения в Российской Федерации, по нашему мнению, недостаточно урегулированы, кроме того, именно отсутствие правовых норм определяет их двойное толкование. Так, например, когда владелец выселяется из жилого помещения, что необходимо для государственных и муниципальных целей, статья 32 Жилищного кодекса

Российской Федерации гласит, что срок компенсации за жилье и другие условия выселения определяются по договоренности с владельцем дома. Однако, по нашему мнению, для того, чтобы удовлетворить интересы владельцев таких жилых помещений, максимально возможный срок предоставления компенсации должен регулироваться.

При изъятии помещения у собственника, которое требуется государству для собственных целей, без предоставления нового жилья, мы считаем целесообразным выполнять эту процедуру только после оплаты полной суммы покупной цены за помещение, а также после указанного периода времени, в течение которого владелец должен найти новое жилое помещение. Этот период также должен регулироваться правовыми актами с целью удовлетворения интересов собственника жилья.

Мы также считаем, что необходимы изменения в Федеральный закон «Об исполнительном производстве» № 229-ФЗ от 2 октября 2007 года, поскольку в нем не указан порядок проведения процедуры выселения. Мы считаем, что в этом законе должно быть указано время прекращения исполнительного производства с учетом формы выселения, установленной статьей 84 Жилищного кодекса Российской Федерации: с предоставлением другого благоустроенного помещения, с предоставлением другого жилья или без предоставления такового, а также с учетом иных обстоятельств жилищных правоотношений.

Также считается целесообразным установить строго регламентированные максимально возможные даты процедуры выселения.

Следующей проблемой является отсутствие регламента порядка выселения собственника из дома при его выселении для государственных или муниципальных нужд.

На основании ст. 32 ЖК РФ такое выселение осуществляется только при приобретении помещения. Однако размер, условия и порядок предоставления такого выкупа и конфискации жилья устанавливаются соглашением сторон.

Представляется необходимым в целях соблюдения интересов жильцов законодательно закрепить срок, в течение которого обязательно осуществление такой выплаты, ограничив возможность сторон увеличить его. Также необходимо введение положения о том, что само изъятие может проводиться исключительно после выплаты размера компенсации, а также после истечения срока, необходимого для поиска собственником нового помещения, который также необходимо закрепить законодательно.

Следующая проблема заключается в том, что граждане часто недовольны жилым помещением, которое им было предоставлено в обмен на выселение. Чаще всего такие ситуации возникают при замене жилых помещений другими в связи со сносом здания.

Итак, в соответствии со ст. 86 Жилищного кодекса Российской Федерации, выселенных из сносимого здания, гражданам предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма.

Верховный Суд Российской Федерации выразил свою правовую позицию по этому вопросу в пункте 37 Постановления Пленума [13]. Таким образом, Верховный суд отмечает, что при рассмотрении таких споров суд должен проверить:

- соответствует ли жилью, предоставленное выселенным гражданам, уровню благоустройства жилых помещений по отношению к условиям данного населенного пункта;

- будут ли ухудшаться условия жизни выселенных в нее граждан? При этом плохие жилищные условия, из которых выселяется гражданин, и (или) отсутствие в нем коммунальных услуг, не являются основанием для предоставления ему помещений, не соответствующих требованиям статьи 89 ЖК РФ.

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

Однако на практике граждане ошибочно полагают, что при выселении из-за сноса им должны быть предоставлены помещения по социальному договору о найме на общую площадь одного человека не менее нормы провизии (согласно ст. 57 ЖК РФ) и их законные интересы следует учитывать, например, что заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия (часть 1 статьи 58 ЖК РФ).

На наш взгляд, необходимо дополнить ст. 89 ЖК РФ положением о том, что предоставленные помещения должны не только не ухудшать положение жильцов, но и не нарушать их законные права (следовательно, право на получение жилья в соответствии с правилом предоставления и право на отказ от проживания у разных полов в одной комнате и другие права).

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

В ЖК РФ отсутствует определение термина «бывший член семьи владельца жилого помещения». В связи с многочисленными спорами относительно выселения из помещения бывшего члена семьи владельца ЖК РФ, до сих пор нет четкого определения, кого считать бывшим членом семьи владельца. В юридической практике об этом много говорят.

Предлагаем внести дополнения в ч. 4 ст. 31 ЖК РФ и изложить в следующей редакции:

«К бывшим членам семьи владельца жилища относятся лица, с которыми владелец прекратил семейные отношения, или лица, которые перестали жить с владельцем жилища как члены его семьи. В случае прекращения семейных отношений с владельцем жилища право пользования этим жильем не сохраняется бывшим членом семьи владельца этого жилища,

если иное не предусмотрено соглашением между владельцем и бывшим членом его семьи.

Если у бывшего члена семьи владельца помещения нет оснований для приобретения или реализации права пользования другим помещением, а также, если имущественный статус бывшего члена семьи владельца помещения и другие обстоятельства заслуживают внимания, не позволяя ему обеспечить себя другими помещениями, право пользования помещением, принадлежащим указанному владельцу, может быть сохранено бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. В этом случае суд имеет право обязать владельца помещения предоставить бывшему супругу и другим членам его семьи другие помещения, в интересах которых владелец выполняет обязанности по содержанию, по их просьбе».

Внедрение этой концепции позволит максимально точно определить круг участников жилищных отношений, связанных с выселением.

Дополнение позволило бы устранить недостаток ЖК РФ, который вызвал множество споров, связанных с выселением бывшего члена семьи владельца.

Вышеизложенное позволит не нарушать права граждан на выселение из выселяемых жилых помещений.

Библиографический список

1. Конституция Российской Федерации: офиц. текст от 12.12.1993 г. М.: Приор, 2019. 32 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): офиц. текст ФЗ № 51-ФЗ от 30.11.1994 г. – СПС Консультант Плюс.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации: офиц. текст ФЗ № 188-ФЗ от 29.12.2004 г. СПС Консультант Плюс.
4. Семейный кодекс Российской Федерации: офиц. текст ФЗ № 223-ФЗ от 29.12.1995 г. СПС Консультант Плюс.
5. О праве жительства в пределах Российской Федерации: офиц. текст Закона РФ № 5242-1 от 25.06.1993 г. СПС Консультант Плюс.
6. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: офиц. текст Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 14 от 02.07.2009 г. СПС Консультант Плюс.
7. Артемьев Е.В., Кузнецова О.В. Выселение из жилого помещения. М.: Проспект, 2018. 356 с.
8. Афанасьева Ю.Л. Правовые проблемы переселения из ветхого и аварийного жилья // Правовые вопросы недвижимости. 2018. №1. С. 20 - 25.
9. Богданов Е.В. Природа и сущность права граждан на жилище // Вестник института права СГЭА. Актуальные проблемы правоведения. Научно-теоретический журнал. 2018. № 3. С.63-68.