

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»

**ВЫСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,
ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА:
ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ И ПОСЛЕДСТВИЯ**

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
специализации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 311

Екатеринбург 2018

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально – педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально-экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующий кафедрой права
_____ А.А. Воронина
«_____» _____ 2018 г.

**ВЫСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,
ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА:
ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ И ПОСЛЕДСТВИЯ**

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 311

Исполнитель: студент группы ПВД-415	_____	Р.Р. Оджакулиев
	(подпись)	
Руководитель: ст. преподаватель	_____	О.В. Шмурыгина
	(подпись)	
Нормоконтролер: ст. преподаватель	_____	К.А. Игишев
	(подпись)	

Екатеринбург 2018

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ПОНЯТИЕ И ОСНОВАНИЯ ВЫСЕЛЕНИЯ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА	6
1.1. Понятие и правовая характеристика оснований выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма....	6
1.2. Порядок выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.....	10
2. ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ВЫСЕЛЕНИЯ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА	14
2.1. Выселение, с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма.....	14
2.2. Выселение, с предоставлением простого жилого помещения по договору социального найма	18
2.3. Выселение, без предоставления жилого помещения	27
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ.....	38
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА	44
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	52
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	54

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Выпускная дипломная работа посвящена правовым основаниям и последствиям выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма. Её актуальность заключается в том, что договор становится одним из основных способов регулирования экономических взаимосвязей, так как их участники, будучи собственниками, по своему усмотрению определяют направления и порядок использования принадлежащего им имущества. Следовательно, договор становится эффективным способом организации взаимоотношений его сторон, учитывающим их обоюдные интересы.

Проблематика исследования правовых отношений по вопросам социального найма жилых помещений заключается в особенностях управления многоквартирными домами. Наша страна имеет многолетние традиции советской системы управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Она основана на долгосрочном планировании, во многих аспектах была неэффективна и нерентабельна. Современные изменения в жилищное и гражданское законодательство внесли значительные прогрессивные изменения. Наряду с положительными изменениями есть и отдельные негативные проявления по тем или иным вопросам.

В качестве нормативно-правовой основы исследования выступает Конституция Российской Федерации¹, Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ)², и Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ)³.

¹ Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) (в ред. от 21.07.2014) // Российская газета. 1993. 25 дек

² Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994г. № 51-ФЗ (в ред. 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

³ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №188-ФЗ (в ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 34. Ст. 202.

Теоретическая основа исследования представлена трудами ученых-юристов, посвященные вопросам в области гражданского и жилищного права, в частности работы: О.В. Батова, О.Н. Бобровская, О.А. Городова, М.И. Брагинский, В.В. Витрянского, В.С. Ермаков, Л.В. Кудрявцева, А.С. Любимкина, Е.О. Михайлова, А.Г. Невоструев, Е.В. Садовникова, А.П. Сергеева, Е.А. Суханов, О.Сухов, Д.А. Формакидов, Н. Яковлев.

Целью данной выпускной квалификационной работы является исследование правовых оснований и последствий выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

В ходе написания данной работы были поставлены и решены следующие задачи:

1. Охарактеризованы понятие и правовая характеристика оснований выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма .

2. Рассмотрен порядок выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

3. Изучены правовые последствия выселения граждан из жилых помещений с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма.

4. Проанализированы правовые последствия выселения граждан из жилых помещений с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма.

5. Рассмотрены правовые последствия выселения граждан из жилых помещений без предоставления жилого помещения.

Предмет исследования – нормы, регулирующие социальный найм жилого помещения в гражданском праве.

Объект исследования – общественные отношения, возникающие в связи с реализацией прав граждан на жилище.

Методологическая основа исследования базируется на общенаучном диалектическом методе познания объективной действительности. В

исследовании применяются диалектические и научно-исследовательские методы: исторический, логико-юридический, сравнительно-правовой, формально-логический.

Практическая значимость исследования заключается в том, что проведя анализ современного состояния регулирования договоров социального найма жилья, выявив существующие на практике проблемы, возможно, четко обозначить пути их решения в виде предложений для внесения изменений в жилищное законодательство.

Структурно работа состоит из введения, двух глав, правоприменительной практики по теме дипломной работы, методической разработки, заключения, списка использованной литературы.

В первой главе рассмотрены понятие и основания выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

Во второй главе работы проанализированы правовые последствия выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

1. ПОНЯТИЕ И ОСНОВАНИЯ ВЫСЕЛЕНИЯ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

1.1. Понятие и правовая характеристика оснований выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма

Во многих многоквартирных домах есть не только приватизированное жильё, но и муниципальные жилые помещения, предоставляемые по договорам социального найма. Под объектом социального найма подразумевается жилое помещение, включённое в состав государственного или муниципального жилищного фонда¹.

Наймодателем по договору социального найма жилых помещений может быть орган госвласти или местного самоуправления, уполномоченные выступать от имени РФ, субъекта РФ, муниципального образования под видом собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда или уполномоченная им организация².

Жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма могут предоставляются малоимущим гражданам, признанным органом местного самоуправления нуждающимися в жилых помещениях³.

Также жильё социального найма может быть предоставлено другим определённым федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта РФ категориям граждан, признанных нуждающимися в жилых

¹ *Сергеев А.Г.* Конституционное право на жилище. Теоретико-правовой аспект // Юрид. мир. 2015. № 10. С.9 – 15.

² Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №188-ФЗ (в ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 34. Ст. 91.2.

³ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №188-ФЗ (в ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 34. Ст. 49.

помещениях¹. Этим категориям граждан жильё социального найма предоставляется органами местного самоуправления в установленном жилищным законодательством порядке, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта РФ.

К таковым относятся категории граждан, если:

– совокупный доход гражданина и совместно проживающих с ним членов семьи, как и стоимость подлежащего налогообложению их имущества, не превышают максимальный размер, устанавливаемый органом местного самоуправления;

– гражданин не признан и не имеет оснований для признания малоимущим².

Совокупный максимальный размер дохода гражданина и совместно проживающих с ним членов семьи равно, как и стоимости подлежащего налогообложению их имущества, не должен превышать суммы, позволяющей им приобрести в собственность недвижимость за счёт собственных средств, кредита или ипотеки на территории соответствующего муниципального образования.

Жильё социального найма не предоставляется иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором РФ не предусмотрено иное³.

Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются на основании соответствующего решения органа местного самоуправления гражданину, состоящему на учёте в качестве нуждающегося в жилом помещении.

Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма являются:

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №188-ФЗ (в ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 34. Ст. 49.

² *Батова О.В.* Специфика жилищно-правовых договоров // Жилищное право. 2016. № 10. С. 44.

³ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №188-ФЗ (в ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 34. Ст. 49.

- не являющиеся нанимателями жилья социального найма или членами их семей;
- не являющиеся собственниками жилых помещений или членами их семей;
- являющиеся таковыми, но обеспеченные общей площадью жилья на одного члена семьи менее учётной нормы;
- проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;
- являющиеся нанимателями (членами семьи) жилых помещений по договорам социального найма или собственниками (членами семьи) жилых помещений, проживающими в квартире вместе с другими семьями, если в составе одной из них есть больной с тяжёлой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилья социального найма или в собственности¹.

Договор социального найма жилого помещения заключается письменно без определения срока его действия на основании решения о предоставлении такого жилья нуждающимся гражданам².

По договору социального найма собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда либо уполномоченное им лицо обязуется передать гражданину жильё во владение и пользование для проживания в нём на установленных ЖК РФ условиях³.

Наниматель жилого помещения в МКД по договору социального найма приобретает право пользования общедомовым имуществом.

Договор соцнайма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по обоюдному согласию сторон. Наниматель такого жилья с

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №188-ФЗ (в ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 34. Ст. 51.

² Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №188-ФЗ (в ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 34. Ст. 51.

³ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №188-ФЗ (в ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 34. Ст. 60.

письменного согласия проживающих вместе с ним членов семьи в любое время может расторгнуть договор социального найма¹.

При выезде нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма считается расторгнутым с этого дня, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Наймодатель жилья социального найма вправе требовать от граждан, которые там проживают своевременной оплаты за ЖКУ². Наймодатель должен участвовать в содержании, текущем и капитальном жилого помещения и предоставлять проживающим там гражданам качественные коммунальные услуги.

Наниматель жилья социального найма обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги³. Члены его семьи имеют равные права и обязанности независимо от того, вселялись они одновременно с нанимателем или были вселены в качестве членов семьи позже⁴.

Плата по договору социального найма взимается за:

– пользование жилым помещением. Но граждане, признанные малоимущими и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения такой платы;

– содержание и ремонт жилого помещения, включая плату за услуги и работы по управлению МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества. Размер платы для нанимателей жилья социального найма определяется исходя из занимаемой ими общей площади жилого помещения и устанавливается органами местного самоуправления;

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №188-ФЗ (в ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 34. Ст. 83.

² Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №188-ФЗ (в ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 34. Ст. 83.

³ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №188-ФЗ (в ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 34. Ст. 67.

⁴ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №188-ФЗ (в ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 34. Ст. 69.

– коммунальные услуги. Размер платы рассчитывается исходя из объёма потребляемых КУ по показаниям счётчиков или по нормативу и утверждается органами местного самоуправления. Исключение составляют нормативы потребления электро- и газоснабжения, которые утверждаются органами госвласти субъектов РФ.

1.2 Порядок выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма

Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, производится в судебном порядке¹. Выселение возможно с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма (ст. 85 ЖК РФ), с предоставлением других жилых помещений (ст. 90 ЖК РФ), без предоставления других жилых помещений (ст. 91 ЖК РФ)².

Статьи 86—88 ЖК РФ определяют и конкретизируют порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма. Статья 89 ЖК РФ разрешает предоставление гражданам другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма в связи с выселением. Чрезвычайно важное требование содержит ч. 3 этой статьи, в которой говорится о том, что «жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому в судебном порядке, должно быть указано в решении суда о выселении».

Судебное решение, безусловно, должно содержать указание на конкретное жилое помещение с определением его адреса, размера общей и жилой площади.

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №188-ФЗ (в ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 34. Ст. 84.

² *Городов О.А.* Жилищное право. Учебное пособие. М.: Юрайт, 2017. С. 29.

В соответствии с ч. 2 ст. 206 ГПК РФ судебное решение должно содержать указание на срок, в течение которого решение суда должно быть исполнено.

Порядок принудительного исполнения решения суда о выселении регулируется ст. 75 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 119-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее — Закон об исполнительном производстве)¹.

До предъявления иска о выселении наниматель и члены его семьи предупреждаются в письменной форме о необходимости устранить нарушения, в предупреждении указывается разумный срок для этого.

В случае устранения нарушений в указанный срок выселение не производится.

Выселению подлежит только тот член семьи, который допускает нарушение.

Если нарушение не было устранено, наймодатель вправе обратиться в суд с иском о выселении.

В соответствии с частью 3 статьи 45 ГПК РФ участие прокурора в этих делах является обязательным.

Часть 2 ст. 91 ЖК РФ посвящена выселению граждан, лишенных родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

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

Основанием для выселения согласно ч. 2 ст. 31 ЖК РФ является решение суда о лишении родительских прав.

Конституция Российской Федерации в соответствии с целями социального государства, каковым является Российская Федерация,

¹ Об исполнительном производстве: Федеральный закон от 02.10.2007 №229-ФЗ (в ред. от 28.12.2016) // Сборник законодательства РФ. 2007. № 41. Ст. 49.

предусматривает в статье 40 Конституции РФ, что каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища, а также каждый имеет право улучшать свои жилищные условия различными способами. Поэтому государство должно гарантировать соблюдение данного права и разработать перечень оснований для выселения из жилых помещений, а также подробно и в полном объеме регламентировать процедуру выселения.

Жилищный кодекс РФ в части 4 статьи 3 гарантирует, что жилище неприкосновенно, никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан¹.

Отсутствие достойного жилья, тяжелое материальное положение семей и крайне низкий жизненный уровень большинства российских граждан, в настоящее время является важнейшей проблемой для населения нашей страны, так как этот факт негативно влияет и в целом на институт семьи в стране, и, в частности, на численность населения, на сокращение средней продолжительности жизни и т. д.

Вместе с тем, на региональном уровне, существует проблема дефицита бюджетных средств муниципальных образований для приобретения или строительства жилых помещений. Поэтому специалисты в сфере жилищного строительства все чаще используют разработку технологии по реконструкции жилых помещений для того, чтобы не проводить процедуру выселения.

Следует отметить, что одной из главных проблем жилищного права является выселение из жилых помещений граждан. Согласно статье 84 Жилищного кодекса РФ оно может осуществляться в разных формах, в частности, с предоставлением другого благоустроенного помещения; с предоставлением другого жилья: без предоставления такового. Особенно острой является проблема выселения из жилых помещений граждан без предоставления другого жилого помещения. Выселение по своей природе

¹ *Афанасьева Ю.Л.* Правовые проблемы переселения из ветхого и аварийного жилья // Правовые вопросы недвижимости. 2014. № 1. С. 72.

является одной из главных мер, носящей принудительный характер государственно-правового воздействия в сфере жилищных правоотношений независимо от того, в каком порядке оно проводится и на каких основаниях¹.

Также необходимо отметить, что выселение граждан, должно производиться только в судебном порядке. Однако не всегда выселение нужно рассматривать как санкцию либо разновидность юридической ответственности, иногда оно выступает в качестве защиты права, которое проявляется в восстановлении положения, существовавшего до нарушения жилищных правоотношений, и недопущения действий, нарушающих такое право либо создающих угрозу его нарушения.

Таким образом, по результатам проведенного анализа действующего законодательства можно сделать вывод, что действующее нормативно - правовое регулирование недостаточно разработано и требует совершенствования, так как необходимо более полно соблюдать интересы как граждан, выселяемых из жилых помещений, так и государства и не ущемлять права обеих сторон.

¹ Батова О.В. Специфика жилищно-правовых договоров // Жилищное право. 2016. № 10.С. 45.

2. ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ВЫСЕЛЕНИЯ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

2.1. Выселение, с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма

В соответствии с действующим законодательством, договор найма жилого помещения может расторгаться по воле обеих сторон или одной стороны (нанимателя либо наймодателя), в связи с этим может быть установлен различный порядок расторжения договора (судебный или внесудебный). Если договор расторгается по волеизъявлению сторон или вследствие одностороннего отказа нанимателя, то это происходит во внесудебном порядке¹.

Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за 3 месяца². Аналогично может расторгнуть договор и наниматель, имеющий жилое помещение по договору социального найма.

Расторжение договора социального найма жилого помещения в судебном порядке осуществляется тогда, когда инициатором расторжения договора является наймодатель.

Расторжение договора найма жилого помещения – это разрыв правоотношения найма жилого помещения по одностороннему волеизъявлению нанимателя, а в случаях, предусмотренных законом, – по иску наймодателя.

Таким образом, расторжение договора происходит при изменении юридического содержания правоотношения. Поскольку содержание

¹ Городов О.А. Жилищное право. Учебное пособие. М.: Юрайт, 2017. С. 102.

² Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994г. № 51-ФЗ (в ред. 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 687.

правоотношения образуют права и обязанности его участников, то в основе расторжения договора лежит инициатива сторон. Выезд нанимателя и членов его семьи в другое место жительства есть юридический факт, свидетельствующий об одностороннем расторжении договора по воле нанимателя.

Пресечение действия договора жилищного найма в связи с виновным нарушением обязанностей нанимателя служат основанием расторжения договора жилищного найма по инициативе наймодателя. Если расторжение договора жилищного найма имеет место по причине нарушения нанимателем своих договорных обязательств, то оно осуществляется помимо воли нанимателя, по требованию наймодателя и других жильцов, чьи права и законные интересы нарушаются, в судебном порядке. Такие случаи, связанные с нарушением нанимателем своих обязательств, влекут за собой не только расторжение договора, но и выселение виновного¹.

Предоставление другого жилого помещения осуществляется с соблюдением следующих требований: жилое помещение предоставляется по договору социального найма жилого помещения²; размер предоставляемого жилого помещения должен соответствовать размеру жилья, установленному для вселения в общежитие, т.е. не менее 6 кв. м жилой площади на одного человека³. Жилое помещение также должно быть изолированным, пригодным для постоянного проживания (отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)⁴.

Жилищный кодекс предусматривает выселение с предоставлением гражданам другого благоустроенного жилья в случаях:

¹ Бандо М. В. Об основаниях возникновения прав членов семьи нанимателей специализированных жилых помещений // Российская юстиция. 2016. № 10. С. 37.

² Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №188-ФЗ (в ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 34. Ст. 90.

³ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №188-ФЗ (в ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 34. Ст. 105.

⁴ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №188-ФЗ (в ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 34. Ст.15.

- сноса дома, в котором находится жилое помещение;
- перевода жилого помещения в нежилое;
- признания жилого помещения непригодным для проживания;
- изменения жилого помещения (значительное уменьшение или увеличение) в результате капитального ремонта дома либо утраты помещения в связи с этими работами.

Остановимся подробнее на каждом из перечисленных случаев. Выселению с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения подлежат граждане, если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу. Решение о сносе дома принимают органы государственной власти или органы местного самоуправления

Предоставление жилого помещения гражданам, подлежащим выселению в связи со сносом дома, осуществляют органы, принявшие решение о сносе жилого дома¹. Выселяемому предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма. Жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому в судебном порядке, должно быть указано в решении суда о выселении².

Выселению с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения подлежат граждане, если занимаемые ими жилые помещения переводятся в нежилые. Перевод жилого дома, жилого помещения в нежилое обычно связан с передачей его для государственных, муниципальных нужд; в связи с необходимостью размещения бытовых, торговых организаций, специализированных служб и др. Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое определены ст. 22-24 ЖК. Так, перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже дома или выше первого этажа, если помещение, расположенное под переводимым помещением, не

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №188-ФЗ (в ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 34. Ст. 80.

² Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №188-ФЗ (в ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 34. Ст. 89.

является жилым.

Перевод жилого помещения в нежилое осуществляется органом местного самоуправления независимо от принадлежности жилищного фонда. Другое благоустроенное жилье предоставляет наймодатель помещения, которое переводится в нежилое.

Выселению с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения подлежат граждане, если занимаемое жилое помещение признано непригодным для проживания. Порядок признания жилых помещений непригодными для проживания определен Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу. Непригодность жилых домов для проживания является следствием естественного износа, природных условий, бесхозяйственного содержания дома. Признание жилых помещений непригодными для проживания находится в компетенции:

- органа федеральной государственной власти в отношении жилищного фонда Российской Федерации;
- органа государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении жилищного фонда субъекта Российской Федерации;
- органа местного самоуправления в отношении муниципального жилищного фонда. Другое благоустроенное жилье предоставляет наймодатель жилого помещения, признанного непригодным для проживания¹.

Выселению с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения подлежат граждане, если при проведении капитального ремонта или реконструкции дома занимаемые ими жилые помещения в этом доме:

- не могут быть сохранены;
- уменьшатся настолько, что граждане могут быть признаны

¹ *Афанасьева Ю.Л.* Правовые проблемы переселения из ветхого и аварийного жилья // Правовые вопросы недвижимости. 2014. № 1. С. 84.

нуждающимися в жилых помещениях;

– увеличатся настолько, что общая площадь жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления¹.

2.2. Выселение, с предоставлением простого жилого помещения по договору социального найма

Согласно ст. 90 ЖК РФ, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев 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.

Другое жилое помещение, предоставляемое в соответствии с п. 2 ст. 84, ч. 1 ст. 88, ст. 90 ЖК РФ, может не отвечать указанным в ч. 1 ст. 89 критериям благоустроенности. Однако в любом случае такое другое помещение должно соответствовать критериям жилого помещения – быть предназначенным для проживания граждан, отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства (о содержании понятия «жилое помещение» см. ст. 15 ЖК РФ).

Порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с новым Кодексом, другими федеральными законами. Поэтому в качестве другого жилого помещения при выселении не могут быть предоставлены, например, помещения, не отвечающие санитарным и

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №188-ФЗ (в ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 34. Ст. 50 – 51.

техническим правилам и нормам или не входящие в жилой фонд (нежилые помещения)¹.

Не оценивая справедливость данной нормы, хотя в идеале Право должно быть выражением Справедливости, обратим внимание лишь на самое очевидное – низкий уровень юридической техники. Формулировку данной нормы следует отнести к числу существенных недостатков Кодекса, поскольку применение установленных в ней правил дает практически безграничный простор усмотрению чиновников на местах.

Во-первых, не ясно, что включается в срок, обозначенный законодателем как «более шести месяцев». Имеется в виду шесть месяцев подряд или в указанный срок могут включаться любые месяцы в период действия договора социального найма, в которые оплата не производилась? Буквальное толкование данной нормы приведет нас к выводу, что наиболее вероятным представляется второй вариант.

Во-вторых, не раскрывается содержание понятия «уважительные причины» применительно к рассматриваемому случаю. Кто будет оценивать «уважительность» причин неоплаты жилья, предположить несложно – это соответствующее должностное лицо наймодателя. А можно ли, например, в местности, где отсутствует сама возможность трудоустройства или ведения предпринимательской деятельности, считать уважительной причиной невнесения платы за жилье банальную нехватку у нанимателя денежных средств?

Выселение с предоставлением другого жилья нельзя рассматривать как меру ответственности. Выселение из жилого помещения граждан с предоставлением другого благоустроенного жилья по договорам социального найма производится в следующих случаях. Рассмотрим некоторые из них: если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу; в данном случае, жилое помещение изымается государством в связи с изъятием земельного участка, на котором располагается жилье или в связи с тем, что

¹ *Городов О.А.* Жилищное право. Учебное пособие. М.: Юрайт, 2017. С. 63.

там расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, которое необходимо для государственных или муниципальных нужд. Кроме того, если жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение; жилое помещение признано непригодным для проживания; в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение, не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления.

Жилищные правоотношения сложнорегулируемые. так как каждый конкретный случай требует индивидуального подхода и необходимо учитывать обстоятельства конкретного дела¹.

Выселение как мера государственно-принудительного воздействия на граждан, утративших в силу тех или иных причин право пользования жилым помещением, может иметь разную правовую природу в зависимости от оснований, послуживших для применения этой самой меры².

Также мы считаем, что требуется внесение изменений в Федеральный закон «Об исполнительном производстве» №229-ФЗ от 02.10.2007 г., так как в нем отсутствует конкретизация порядка проведения процедуры выселения.

Полагаем, что в данном законе следует уточнить, с какого момента оканчивается исполнительное производство с учетом формы выселения, установленной статьей 84 Жилищного кодекса РФ: с предоставлением другого благоустроенного помещения, с предоставлением другого жилья или без предоставления такового, а также с учетом иных обстоятельств жилищных правоотношений. Также считается целесообразным установление строго регламентированных максимально возможных сроков проведения

¹ Бандо М. В. Об основаниях возникновения прав членов семьи нанимателей специализированных жилых помещений // Российская юстиция. 2016. № 10. С. 48.

² Афанасьева Ю.Л. Правовые проблемы переселения из ветхого и аварийного жилья // Правовые вопросы недвижимости. 2014. №1. С. 26.

процедуры выселения.

Актуальность проблемы выселения граждан из непригодного для проживания жилого помещения подтверждается Обзором судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29.04.2014.

При обращении граждан в суд о признании жилых помещений непригодными для проживания суды отказывают в принятии таких заявлений в связи с тем, что решение вопроса о признании жилого помещения непригодным для проживания относится к исключительной компетенции межведомственной комиссии, созданной в зависимости от принадлежности жилого помещения к соответствующему жилищному фонду федеральным органом исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, и не входит в полномочия судебных органов. Данная позиция подтверждается Определением Конституционного Суда РФ от 19.07.2016 N 1649-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Моруги Светланы Григорьевны на нарушение ее конституционных прав пунктом 1 части первой статьи 134 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и частью 4 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации"¹.

При обжаловании заключения межведомственной комиссией суды проверяют на соответствие подготовку такого заключения согласно Положению. В связи с тем, что судьи не обладают специальными познаниями в строительной-технической сфере по таким категориям дел, необходимо привлекать экспертов или (и) специалистов, которые наделены в данной области специальными знаниями, что подтверждается

¹ *Кистанова Е.* Судебные споры по вопросу выселения граждан из непригодного для проживания жилого помещения // Жилищное право. 2017. № 7. С. 47 – 56.

Апелляционным определением Свердловского областного суда от 08.04.2015 по делу N 33-5042/2015¹, Апелляционным определением Ульяновского областного суда от 19.05.2015 по делу N 33-2050/2015², Апелляционным определением Ульяновского областного суда от 17.03.2015 по делу N 33-1002/2015³.

При этом важно понимать, что суд не вправе решать вопрос содержания заключения межведомственной комиссии, которое должно быть принято, в связи с тем, что такое решение относится к компетенции межведомственной комиссии и не входит в полномочия судебных органов. У суда есть возможность оценить содержание заключения на соответствие действующему законодательству, но не изменить его путем принятия решения по вопросу признания жилого помещения или многоквартирного дома непригодным для проживания.

Анализируя судебные споры по вопросу обеспечения жилищных прав граждан жилого помещения в связи с изъятием земельного участка и жилого помещения в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, необходимо отметить, что перечень жилищных прав граждан жилого помещения зависит от конкретной ситуации и процедуры изъятия жилого помещения, многоквартирного дома по данной ситуации.

Применение той или иной нормы действующего законодательства РФ и действия государственных органов по процедуре изъятия многоквартирного дома, жилого помещения зависят от трех факторов:

¹ Апелляционное определение Свердловского областного суда от 08.04.2015 по делу № 33-5042/2015 // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RASVR&n=74588#08161551057022305> (дата обращения 08.06.2018).

² Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 19.05.2015 по делу № 33-2050/2015//URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOPV&n=193203#09623653035315229> (дата обращения 08.06.2018).

³ Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 17.03.2015 по делу № 33-1002/2015 // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOPV&n=186098#024321126618214195>(дата обращения 08.06.2018).

- включили или нет спорный объект недвижимости в адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда;
- на каком праве занимает гражданин жилое помещение;
- признан ли гражданин малоимущим или нет.¹

Так, если многоквартирный дом, жилое помещение не включены в программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то применению подлежит ст. 32 ЖК РФ и в таком случае суд не вправе обязывать орган государственной власти обеспечивать жилого помещения другим жилым помещением, так как в таких случаях на них возложена обязанность действующим законодательством по выплате выкупной цены изымаемого земельного участка. Другое жилое помещение взамен изымаемого в таком случае может быть предоставлено только при наличии соответствующего соглашения, достигнутого с органом местного самоуправления, и только с зачетом его стоимости в выкупную цену (ч. 8 ст. 32 ЖК РФ). При этом неважно, признана ли семья малоимущей или нет.

Данная позиция находит свое отражение в Определении Верховного Суда РФ от 12.07.2016 N 16-КГ16-25², согласно которому даже если семья признана малоимущей, то вопрос о внеочередном предоставлении жилого помещения, предусмотренном п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ, в данном случае рассмотрению не подлежит, в связи с тем что жилое помещение в программу по переселению не включено, что предусматривает изъятие такого жилого помещения на основании ст. 32 ЖК РФ, т.е. в данной ситуации на орган государственной власти возложена исключительно обязанность по выплате выкупной цены.

Если же многоквартирный дом, жилое помещение включены в программу по переселению граждан, то применению подлежит Федеральный

¹ Бандо М. В. Об основаниях возникновения прав членов семьи нанимателей специализированных жилых помещений // Российская юстиция. 2016. № 10. С. 44.

² Определение Верховного Суда РФ от 12.07.2016 № 16-КГ16-25// URL:<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB002&n=470193#0581438858933109> (дата обращения 08.06.2018).

закон от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства".

Такое имущественное положение подтверждается постановкой на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении, признанием малоимущими в установленном законом порядке, отсутствием права пользования иным жилым помещением.

Важно понимать, что наличие одного лишь факта признания жилого помещения, занимаемого гражданами, непригодным для проживания не является достаточным основанием для внеочередного обеспечения указанных лиц жилым помещением по договору социального найма по правилам п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ при отсутствии иных, предусмотренных законом, условий: признание граждан малоимущими в установленном порядке и нуждающимися в предоставлении жилого помещения. Вышеуказанный вывод находит свое отражение в Апелляционном определении Верховного суда Республики Карелия от 30.08.2016 по делу N 33-3382/2016¹, Апелляционном определении Нижегородского областного суда от 26.05.2017 по делу N 33-5058/2017².

Таким образом, п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ подлежит применению в том случае, если гражданину принадлежало на праве социального найма жилое помещение, которое было признано в установленном законодательством РФ порядке непригодным для проживания, а гражданин в свою очередь был признан малоимущим и нуждающимся в предоставлении жилого помещения.

¹ Апелляционное определение Верховного суда Республики Карелия от 30.08.2016 по делу № 33-3382/2016// URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOSZ&n=190042#05650726356416516> (дата обращения 08.06.2018).

² Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 26.05.2017 по делу № 33-5058/2017// URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOUR&n=143915#02006305689341763> (дата обращения 08.06.2018).

Данный вывод подтверждается Определением Верховного Суда РФ от 16.08.2016 N 80-КГ16-7¹.

Такой позиции придерживается Верховный Суд РФ согласно Определениям от 08.11.2016 N 44-КГ16-23², от 08.11.2016 N 44-КГ16-22³, от 25.10.2016 N 44-КГ16-25⁴.

Анализируя судебные споры по вопросу определения сроков расселения многоквартирных жилых домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, суд оценивает доказательства, подтверждающие реальную угрозу жизни и здоровью проживающих в доме, что подтверждается Апелляционным определением Красноярского краевого суда от 08.10.2014 по делу N 33-7779/2014⁵, Апелляционным определением Свердловского областного суда от 23.01.2015 по делу N 33-409/2015 (33-17604/2014)⁶.

Нельзя не отметить категорию дел, согласно которым орган местного самоуправления обращается в суд с исковыми заявлениями о выселении граждан из аварийного жилья в связи с предоставлением иного жилого помещения.

¹ Определение Верховного Суда РФ от 16.08.2016 № 80-КГ16-7// URL:http://adoptlaw.ru/wyswyg/file/Russian%20court%20decisions/supremecourtdecision_11july2016.pdf (дата обращения 08.06.2018).

² Определение Верховного Суда РФ от 08.11.2016 № 44-КГ16-23// URL: <http://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-08112016-n-77-kg16-10/> (дата обращения 08.06.2018).

³ Определение Верховного Суда РФ от 08.11.2016 № 44-КГ16-22// URL:<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB002&n=480986#0343609645948421> (дата обращения 08.06.2018).

⁴ Определение Верховного Суда РФ от 25.10.2016 N 44-КГ16-25// URL: <http://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-25102016-n-44-kg16-26> (дата обращения 08.06.2018).

⁵ Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 08.10.2014 по делу № 33-7779/2014// URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOSB&n=222959#06910373535087604> (дата обращения 08.06.2018).

⁶ Апелляционное определение Свердловского областного суда от 23.01.2015 по делу № 33-409/2015 (33-17604/2014).// URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOUR&n=142012#08971341960092787> (дата обращения 08.06.2018).

По таким категориям дел суды проверяют уровень благоустройства предоставляемого иного жилого помещения.

Под уровнем благоустройства жилого помещения понимается пригодность для проживания предоставляемого жилого помещения, находящегося в границах того же населенного пункта, что и ранее занимаемое жилое помещение, без ухудшения потребительского качества жилого помещения по сравнению с ранее занимаемым.

Следует акцентировать внимание на спорном понимании понятия "равнозначность общей площади в рамках предоставления жилого помещения", которое актуализировал Верховный Суд РФ Определением от 11.04.2017 по делу N 81-КГ17-2¹. Предметом спора послужили следующие обстоятельства. Орган местного самоуправления обратился с иском о выселении к гражданам, включенным в программу по переселению, которые занимали на праве социального найма трехкомнатную квартиру, а предоставили им двухкомнатную квартиру, в связи с чем ответчики возражали против удовлетворения исковых требований. В рамках рассмотрения дела Верховный Суд РФ (далее – ВС РФ) разъяснил, что ст. 89 ЖК РФ в качестве критерия равнозначности предусмотрено соответствие общей площади предоставляемого жилого помещения по отношению к ранее занимаемому. Судом было отмечено, что на спорную квартиру был уже заключен договор социального найма, который ответчиками не оспаривался. При анализе вышеуказанного Определения ключевым моментом послужило согласие ответчика на предоставление двухкомнатной квартиры путем заключения договора социального найма, что повлекло за собой правовую неопределенность в части препятствия к выезду из ветхого жилья с учетом того, что в добровольном порядке ответчики уже дали согласие на переезд. Однако ВС РФ комментарием к ст. 89 ЖК РФ дает основание полагать, что при предоставлении квартиры необходимо учитывать исключительно общую

¹ Определение Верховного Суда РФ от 11.04.2017 по делу № 81-КГ17-2// URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB002&n=475269#039327785227942178> (дата обращения 08.06.2018).

площадь жилого помещения без учета количества комнат. Такой же позиции придерживался ВС РФ при рассмотрении дела N 4-КГ16-39 от 20.09.2016¹.

Ранее ВС РФ придерживался той позиции, что ст. 89 ЖК РФ равнозначность общей площади жилого помещения предполагает равнозначность в количестве комнат по сравнению с ранее занимаемым. Данная позиция подтверждается Определениями ВС РФ от 09.02.2010 по делу N 83-В09-11, от 08.02.2010 по делу N 60-В10-3, от 22.05.2012 по делу N 18-КГ12-4. Таким образом, на сегодняшний день вопрос равнозначности жилого помещения остается открытым.

С учетом анализа судебных споров по вопросу выселения граждан из непригодного для проживания жилого помещения можно отметить, что данный вопрос имеет сложный правовой характер, что подтверждается большим количеством рассмотрения споров Верховным Судом РФ. Анализируя судебные акты, можно отметить, как часто от рассмотрения дела в первой инстанции до рассмотрения дела в кассационной инстанции выводы судов подлежат отмене и изменению с направлением дел на новое рассмотрение.

2.3. Выселение, без предоставления жилого помещения

Выселение без предоставления другого жилого помещения – муниципального или собственного – возможно лишь по решению суда.

В основном, в суд обращаются:

- соседи – выражают недовольство от такого соседства, что побуждает их к подобным действиям;
- родственники или третьи лица, чьи права нарушены;
- органы опеки – если нарушаются права детей.

¹ Определение Верховного Суда РФ от 20.09.2016 по делу N 4-КГ16-39// URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB002&n=475269#039327785227942136> (дата обращения 08.06.2018).

Заявитель должен обратиться в суд и предоставить доказательства виновных действий проживающего лица. Судья рассматривает документы и выносит решение.

Причинами выселения являются:

- использование жилой площади не с целью проживания людей;
- нарушение прав соседей – когда нарушается тишина, в квартире
 - содержится много животных и прочее;
- разрушение квартиры, что угрожает жизни проживающих и соседей;
- у жилой площади сменился собственник;
- решение суда о лишении прав родителей касаясь их детей.

Судья должен решить, что совместное проживание опасно для ребенка.

Нарушениями прав соседей считается:

- громкое прослушивание музыки или просмотр телевизора в запрещенное время;
- проведение строительных работ в неположенные часы;
- хулиганские действия;
- нанесение повреждений помещению – правила содержания животных, нарушение пожарных норм и прочее¹.

Обитатели квартиры, ведущие аморальный образ жизни, также могут быть выселены из нее.

Статьей 91 ЖК РФ предусмотрены причины выселения без предоставления другого жилья. В статье 17 ЖК РФ дается определение использования жилплощади не по ее прямому назначению.

Статья 103 ЖК РФ устанавливает круг лиц, которых выселять не разрешено.

В 2018 году процедура судебного выселения без предоставления жилой площади происходит таким образом:

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №188-ФЗ (в ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 34. Ст. 90.

– Владелец (наймодатель) оповещает жильцов о принудительном выселении.

– Нанимателю отводится конкретный срок для устранения нарушений.

– Если он их не исправляет, владелец имеет право подать в суд иск (образец его можно посмотреть в суде).

Перед принятием решения суд уведомляет жильцов о последствиях. Если жильцы все равно никак не действуют, то суд принудительно их выселяет.

Граждане, которые проживают в муниципальной квартире по договору социального найма, обязаны:

– следить за порядком и исправностью коммуникаций;

– вовремя проводить ремонтные работы;

– соблюдать тишину;

– оплачивать коммунальные услуги.

Невыполнение обязанностей служит основанием для выселения из жилого помещения в принудительном порядке.

Если жилая площадь куплена или принята в собственность, то выселить из нее нельзя по закону. Но если имеются определенные обстоятельства, сделать это можно.

Выселение возможно, если владелец жилья:

– не использует его по назначению;

– не содержит квартиру в нормальном состоянии;

– не соблюдает интересы соседей.

Самовольное проживание в жилом помещении – обитание в нем на незаконных основаниях. Таковыми являются:

– отсутствие документации, подтверждающей право пользования этим помещением – акта передачи, соглашения о приватизации, дарственной и прочих;

– отсутствие свидетельства о регистрации прав собственности.

Несмотря на то, что квартира занята в самовольном порядке, выселить из нее удастся только через суд.

Также проживающих граждан вправе привлечь к уголовной ответственности, если они нанесли вред жилью.

В Жилищном кодексе отсутствует статья, регулирующая выселение граждан, незаконно проживающих в жилой площади.

Расторгнув брак, владелец жилья вправе выселить бывшего супруга (супругу), не предоставляя другое жилье, в таких случаях:

- жилая площадь является собственностью одного супруга;
- бывший супруг более 3 лет проживает по другому адресу;
- он является владельцем другого жилья, в котором зарегистрирован;
- супруги подписали брачный контракт, в котором говорится о разделе имущества.

Сложнее будет в том случае, если жилье приобреталось за общие деньги в браке, или у супругов имеются дети.

Решений в таком случае несколько – продать жилье и поделить поровну деньги, супругу выплачивается его доля.

В законодательстве говорится, что владелец жилья обязан исправно оплачивать коммунальные услуги. Если они не платят свыше полугода, то суд вправе выселить жильцов.

При выселении нанимателей им обязаны предоставить помещение для проживания по договору социального найма.

Если вследствие действий нанимателей жилье было разрушено либо повреждено, то нарушителей можно выселить через суд.

Также основаниями для выселения служат:

- сдача жилой площади в субаренду;
- невозможность обитания в одной квартире родителей, лишенных прав, и их детей.

Выселить по этим причинам можно после решения судьи.

Проводя судебное разбирательство, рассматриваются доказательства всех сторон. Если жильцов выселяют зимой, то они имеют право потребовать отсрочку.

Если будет доказано, что наниматели нарушили правопорядок, то принимается решение об их принудительном выселении.

Исковое заявление должно сопровождаться доказательствами – документацией.

Законодательством установлен их перечень:

- ксерокопия заявления – столько штук, сколько участников процесса;
- ксерокопия паспорта заявителя;
- квитанция об оплате государственной пошлины (200 рублей);
- копии справок, подтверждающих право собственности на жилье;
- техпаспорт на квартиру;
- справка о количестве проживающих лиц;
- копия паспорта свидетелей;
- заключение органов опеки (при наличии).

Подаются они одновременно с заявлением.

Исковое заявление составляется в свободной форме. В документе указать:

- наименование суда – полностью, с указанием подсудности;
- данные о сторонах процесса – истце, ответчике и третьих лицах (при наличии);
- суть обращения;
- просьбу выселить жителя квартиры и лишить его регистрации по этому адресу;
- личные данные свидетелей – если имеются;
- список прилагаемых документов.

В конце ставится подпись (с расшифровкой) и дата составления заявления.

Заявление подается в суд по месту регистрации нарушителя.

Сроки, в течение которых должно быть найдено другое жилье, устанавливаются на судебном заседании. В зависимости от причины они колеблются от 3 месяцев до 1 года.

В Жилищном кодексе установлен список лиц, которых нельзя выселять без предоставления другого жилья:

- члены семьи работников военной и государственной сферы, погибших при исполнении своих обязанностей, например, ликвидаторы ЧАЭС;

- граждане, которые получили пенсию по возрасту;

- инвалиды 1 и 2 группы – если инвалидность они получили на служебном месте;

- члены семьи человека, которому предоставили общежитие в качестве служебного помещения, но он умер;

- дети-сироты, которым жилье предоставило государство.

Если собственник решит их выселить, то он обязан предоставить им другое жилье.

Таким образом, принудительно выселить жильцов из квартиры за нарушения вправе только суд. Для этого необходимо обратиться к судье с заявлением и документами, предоставив доказательства нарушений жильцами.

В соответствии с действующим жилищным законодательством договор социального найма жилого помещения, расторгается в любое время по соглашению сторон, по желанию нанимателя, а также в судебном порядке по заявлению наймодателя в случае неисполнения нанимателем и членами его семьи, проживающими совместно с ним, своих обязательств в рамках договора найма жилого помещения.

При расторжении (прекращении) договора найма жилого помещения физическое лицо должно освободить жилые помещения, в противном случае оно будет подлежать выселению уже в судебном порядке без предоставления других жилых помещений.

Исключения составляют случаи, когда не могут быть выселены состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел и иных правоохранительных органов, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении ими своих служебных обязанностей, члены семьи умершего работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также инвалиды I или II групп, пенсионеры по старости, дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей. Перечисленным категориям граждан предоставляются другие жилые помещения, находящиеся в территориальных пределах того же населенного пункта. В этом случае процесс выселения граждан из служебных жилых помещений или жилых помещений в общежитиях с предоставлением других жилых помещений осуществляется предыдущим собственником или же юридическим лицом, занимающимся передачей жилых помещений¹.

По жилищному законодательству наймодатель имеет право расторгнуть договор социального найма жилого помещения в судебном порядке по причинам невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев; разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает; систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении; использования жилого помещения не по назначению.

На сегодняшний момент полномочия субъектов Российской Федерации при реализации гарантий жилищных прав детей – сирот, недостаточно разъяснена современными российскими правоведами, что неблагоприятно отражается на правосознании лиц данной категории.

¹ Бандо М. В. Об основаниях возникновения прав членов семьи нанимателей специализированных жилых помещений // Российская юстиция. 2016. № 10 С. 42.

Для начала следует понять, кто нуждается в жилом помещении – это дети – сироты, если они не являются нанимателями по договорам социального найма и не являются собственниками жилых помещений. Жилые помещения предоставляются детям – сиротам в возрасте 18 лет.

Проблема в предоставлении жилья детям-сиротам выражается в том, что она является главной проблемой российского государства, так как данная категория лиц не обладает поддержкой как со стороны членов семьи, так и со стороны государства, поскольку оно не возлагает на себя обязательства по обеспечению их необходимыми материальными благами, при этом берет на себя обязанность выполнять заявленные в российском законодательстве гарантии реализации прав и свобод граждан¹.

Анализируя федеральное законодательство и законодательство субъектов РФ можно выделить следующие формы обеспечения жилой площадью:

– первый способ – это предоставление жилья по договору социального найма. Один из способов решения жилищных проблем детей – сирот, который является главной новеллой в решении рассматриваемого вопроса, связанного с жильем социального использования, которое предоставляется по договору социального найма детям – сиротам – это социальное жилье. В ст. 57 ЖК РФ установлено, что жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, по договорам социального найма.

– второй способ решения жилищных проблем предоставления жилья должно быть, по статусу относящееся к жилищному фонду. Согласно статьи 103 ЖК РФ дополнена положением о недопустимости выселения детей-сирот из жилых помещений без предоставления других благоустроенных жилых

¹ Любимкина А.С. Компетенция субъектов Российской Федерации в обеспечении жильём детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по договорам специализированного найма жилого помещения. Проблемы и пути их решения // Научное сообщество студентов XXI столетия. ОБЩЕСТВЕННЫЕ НАУКИ: сб. ст. по мат. LIII междунар. студ. науч.-практ. конф. № 5(52). URL: [https://sibac.info/archive/social/5\(52\).pdf](https://sibac.info/archive/social/5(52).pdf) (дата обращения: 25.03.2018)

помещений, которые должны находиться в границах соответствующего населенного пункта. Согласно ч.1 статьи 109.1 ЖК РФ, в котором сказано, что предоставление жилых помещений детям – сиротам, по договорам найма жилых помещений реализуется согласно законодательству РФ и законодательству субъектов РФ.

Вместе с тем практикующие юристы достаточно часто сталкиваются с серьезными нарушениями норм действующего законодательства со стороны органов исполнительной власти относительно порядка выявления детей-сирот, постановки их на учет, вынесения решения о предоставлении жилья таким детям и непосредственно обеспечения данной категории жильем.

Таким образом, представленные субъекты имеют достаточно широким спектром компетенций по обеспечению жильем детей – сирот. Однако, в данной ситуации имеет место быть вопрос о коррупции. Именно поэтому следует отметить пункт, который будет содержать контроль за осуществлением деятельности со стороны федеральных и региональных органов исполнительной власти.

Несмотря на обозначенную направленность государственной деятельности, проблема обеспечения жильем детей – сирот в Оренбургской области до настоящего времени не решена и является одной из наиболее острых.

Так, в судебной практике встречаются ситуации, где дети – сироты подают заявления о предоставлении жилого помещения, как относящиеся к категории граждан из числа детей – сирот, на получение жилой площади. Обобщив судебную практику, мы пришли к выводу, что в большинстве случаев дети вынуждены добиваться права либо на закрепленное жилье, либо в судебном порядке на обеспечение права на предоставление жилья из жилищного фонда¹. Чаще всего данная категория лиц судиться с органами

¹ Бобровская О.Н. Определение порядка пользования жилым помещением по договору социального найма // Сем. и жилищное право. 2016. № 6. С. 85

исполнительной власти, которые обязаны выступать в их интересах и уполномочены осуществлять их права на жилище.

Например, решением Ленинского районного суда города Оренбурга было рассмотрено исковое заявление А. к администрации г. Оренбурга об обеспечении по месту жительства жилой площадью по тем основаниям, что он сиротой.

В настоящее время истец руководствуясь основаниями, что он жилым помещением не обеспечен, просил суд обязать администрацию г. Оренбурга предоставить, за счет расходных обязательств Оренбургской области по договору найма жилого помещения благоустроенное, отвечающее санитарным и техническим требованиям жилое помещение в пределах территории муниципального образования «город Оренбург» общей площадью на одного человека не ниже установленных норм предоставления жилой площади. В совокупности фактов, которые были предоставлены в судебном разбирательстве позволило суду сделать вывод о том, что исковые требования подлежат удовлетворению в полном объеме.

Таким образом, исходя, из данного анализа судебной практики можно выделить существенные проблемы:

- не скоординированная работа муниципальных органов и организаций, которые в этом заинтересованы;
- слабый контроль за своевременной постановкой на учет детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа на учет нуждающихся в жилом помещении.
- слабый контроль за осуществлением деятельности со стороны федеральных и региональных органов исполнительной власти;

Для эффективности решения вышеуказанных проблем рекомендуется внести дополнение в ст. 13 ЖК РФ «Полномочия органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений» десятый пункт, который будет регламентировать следующее:

– ужесточить меру ответственности за ненадлежащее исполнение должностными лицами обязанности на приобретение благоустроенных, отвечающих санитарным и техническим требованиям жилых помещений;

– улучшение жилищного фонда социального использования, который будет лучше финансироваться за счет федерального бюджета с целью приобретения, контроля и предоставления жилых помещений для детей – сирот.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Выселение из жилого помещения на основании ст. 91 ЖК РФ является крайней мерой ответственности, применяемой только в том случае, если иные меры воздействия оказались безрезультатными, и возможно, лишь при установлении факта систематичности противоправных виновных действий, несмотря на предупреждение собственника о необходимости устранить допущенные нарушения. Рассмотрим правоприменительную практику по данному вопросу.

Актуальность проблемы выселения граждан из непригодного для проживания жилого помещения подтверждается Обзором судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29.04.2014.

Из анализа вышеупомянутого Обзора судебной практики выявлены следующие категории дел:

– об оспаривании решений, действий (бездействия) органов местного самоуправления, межведомственных комиссий по вопросам, связанным с признанием жилого помещения непригодным для проживания, определением сроков расселения многоквартирных жилых домов, признанных аварийными и подлежащими сносу;

– о внеочередном предоставлении жилого помещения;

– о выселении;

– об обеспечении жилищных прав собственника жилого помещения в связи с изъятием земельного участка и жилого помещения в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, и другие споры.

Рассмотрим более подробно судебные споры оспаривания решений, действий (бездействия) органов местного самоуправления,

межведомственных комиссий по вопросам, связанным с признанием жилого дома непригодным для проживания.

При обращении граждан в суд о признании жилых помещений непригодными для проживания суды отказывают в принятии таких заявлений в связи с тем, что решение вопроса о признании жилого помещения непригодным для проживания относится к исключительной компетенции межведомственной комиссии, созданной в зависимости от принадлежности жилого помещения к соответствующему жилищному фонду федеральным органом исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, и не входит в полномочия судебных органов. Данная позиция подтверждается Определением Конституционного Суда РФ от 19.07.2016 № 1649-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Моруги Светланы Григорьевны на нарушение ее конституционных прав пунктом 1 части первой статьи 134 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и частью 4 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации".

При обжаловании заключения межведомственной комиссией суды проверяют на соответствие подготовку такого заключения согласно Положению. В связи с тем, что судьи не обладают специальными познаниями в строительно-технической сфере по таким категориям дел, необходимо привлекать экспертов или (и) специалистов, которые наделены в данной области специальными знаниями, что подтверждается Апелляционным определением Свердловского областного суда от 08.04.2015 по делу № 33-5042/2015, Апелляционным определением Свердловского областного суда от 19.05.2015 по делу № 33-2050/2015, Апелляционным определением Свердловского областного суда от 17.03.2015 по делу N 33-1002/2015.

При этом важно понимать, что суд не вправе решать вопрос содержания заключения межведомственной комиссии, которое должно быть

принято, в связи с тем, что такое решение относится к компетенции межведомственной комиссии и не входит в полномочия судебных органов. У суда есть возможность оценить содержание заключения на соответствие действующему законодательству, но не изменить его путем принятия решения по вопросу признания жилого помещения или многоквартирного дома непригодным для проживания.

Анализируя судебные споры по вопросу обеспечения жилищных прав граждан жилого помещения в связи с изъятием земельного участка и жилого помещения в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, необходимо отметить, что перечень жилищных прав граждан жилого помещения зависит от конкретной ситуации и процедуры изъятия жилого помещения, многоквартирного дома по данной ситуации.

Применение той или иной нормы действующего законодательства РФ и действия государственных органов по процедуре изъятия многоквартирного дома, жилого помещения зависят от определенных факторов.

Так, если многоквартирный дом, жилое помещение, принадлежащие на праве собственности, не включены в программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то применению подлежит ст. 32 ЖК РФ и в таком случае суд не вправе обязывать орган государственной власти обеспечивать собственников жилого помещения другим жилым помещением, так как в таких случаях на них возложена обязанность действующим законодательством по выплате выкупной цены изымаемого земельного участка. Другое жилое помещение взамен изымаемого в таком случае может быть предоставлено собственнику только при наличии соответствующего соглашения, достигнутого с органом местного самоуправления, и только с зачетом его стоимости в выкупную цену¹. При этом неважно, признана ли семья малоимущей или нет.

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №188-ФЗ (в ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 34. Ст. 32.

Данная позиция находит свое отражение в Определении Верховного Суда РФ от 12.07.2016 № 16-КГ16-25, согласно которому даже если семья признана малоимущей, то вопрос о внеочередном предоставлении жилого помещения, предусмотренном п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ, в данном случае рассмотрению не подлежит, в связи с тем, что жилое помещение принадлежит на праве собственности, в программу по переселению не включено, что предусматривает изъятие такого жилого помещения на основании ст. 32 ЖК РФ, т.е. в данной ситуации на орган государственной власти возложена исключительно обязанность по выплате выкупной цены.

Если же многоквартирный дом, жилое помещение включены в программу по переселению граждан, то применению подлежит Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ "О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства". Согласно п. 3 ст. 2, ст. 16 собственник жилого помещения в признанном аварийным и подлежащим сносу многоквартирном доме, если такой дом включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, вправе требовать либо выплаты выкупной цены за изымаемое жилое помещение, либо предоставления другого благоустроенного жилого помещения на праве собственности.

Апелляционное определение Свердловского областного суда от 21.12.2016 по делу № 33-25930/2016, Апелляционное определение Свердловского областного суда от 19.12.2016 по делу № 33-25921/2016 подтверждают вышеуказанный вывод. Анализируя судебную практику о внеочередном предоставлении жилого помещения, отметим, что такое жилое помещение предоставляется на основании п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ.

По смыслу законодательства внеочередное предоставление жилого помещения является исключительной мерой защиты жилищных прав в условиях, когда лицо лишено жилого помещения и не имеет возможности немедленно обеспечить им себя самостоятельно в силу имущественного положения. Такое имущественное положение подтверждается постановкой

на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении, признанием малоимущими в установленном законом порядке, отсутствием права пользования иным жилым помещением.

Таким образом, п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ подлежит применению в том случае, если гражданину принадлежало на праве социального найма жилое помещение, которое было признано в установленном законодательством РФ порядке непригодным для проживания, а гражданин в свою очередь был признан малоимущим и нуждающимся в предоставлении жилого помещения. Данный вывод подтверждается Определением Верховного Суда РФ от 16.08.2016 № 80-КГ16-7. По вопросу предоставления жилого помещения не менее нормы предоставления в связи с расселением непригодного для проживания помещения анализ судебной практики показал следующее. Процедура предоставления жилого помещения по причине признания непригодным для проживания носит компенсационный характер и гарантирует условия проживания, которые не должны быть ухудшены по сравнению с прежними с одновременным улучшением с точки зрения безопасности жилого помещения.

Такой позиции придерживается Верховный Суд РФ согласно Определениям от 08.11.2016 № 44-КГ16-23, от 08.11.2016 № 44-КГ16-22, от 25.10.2016 № 44-КГ16-25.

Анализируя судебные споры по вопросу определения сроков расселения многоквартирных жилых домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, суд оценивает доказательства, подтверждающие реальную угрозу жизни и здоровью проживающих в доме, что подтверждается Апелляционным определением Свердловского областного суда от 08.10.2014 по делу № 33-7779/2014, Апелляционным определением Свердловского областного суда от 23.01.2015 по делу № 33-409/2015 (33-17604/2014).

Нельзя не отметить категорию дел, согласно которым орган местного самоуправления обращается в суд с исковыми заявлениями о выселении

граждан из аварийного жилья в связи с предоставлением иного жилого помещения. По таким категориям дел суды проверяют уровень благоустройства предоставляемого иного жилого помещения.

Из анализа обзора судебной практики выявлено, что в качестве оснований для возражения против переселения в предлагаемое жилое помещение гражданами зачастую приводятся доводы о том, что, например, в районе предлагаемого проживания недостаточное количество детских образовательных учреждений или лечебных учреждений определенного профиля, мест обучения или работы, отдаленность от центра населенного пункта, что приведет к ухудшению жилищных условий. Как показывает анализ судебных актов, доводы такого характера правомерно не принимаются во внимание судами при рассмотрении дел данной категории.

Согласно обзору судебной практики при оценке потребительских свойств жилых помещений, предлагаемых для переселения граждан, помимо обстоятельств, перечисленных в ст. 89 ЖК РФ, необходимо учитывать и иные обстоятельства, свидетельствующие о равнозначности или неравнозначности предоставляемого конкретным лицам определенного жилого помещения.

С учетом анализа судебных споров по вопросу выселения граждан из непригодного для проживания жилого помещения можно отметить, что данный вопрос имеет сложный правовой характер, что подтверждается большим количеством рассмотрения споров Верховным Судом РФ. Анализируя судебные акты, можно отметить, как часто от рассмотрения дела в первой инстанции до рассмотрения дела в кассационной инстанции выводы судов подлежат отмене и изменению с направлением дел на новое рассмотрение.

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Дисциплина: Жилищное право

Тема занятия: «Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма»

Данное занятие разработано для студентов среднего профессионального образования по специальности «Юриспруденция».

Цель: передача обучающимся определенной системы знаний о правовых основаниях и последствиях выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

Задачи:

Обучающие: расширить круг знаний студентов в области жилищного и гражданского прав, а также обобщение изученного материала;

Воспитательные: обеспечивает воспитание соблюдать правила договора социального найма по выселению граждан из жилых помещений, а также формирование правовой культуры;

Развивающие: развивать навыков ориентации в сфере жилищного и гражданского кодекса, устной и письменной речи, а также логического мышления, делать выводы.

Тип учебного занятия: традиционный

Форма организации учебного занятия: лекция – изучение и первичное закрепление новых знаний.

Оборудование, наглядные пособия: электронное пособие по основам права, мультимедийное оборудование, Конституция РФ, Жилищный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ.

Методы обучения: иллюстрационно-демонстративный объяснительно-разъяснительный, рассказ, беседа;

Опорные знания и умения: Конспект и выводы по теме.

Структура учебного занятия:

этапы проведения урока	деятельность преподавателя	деятельность учащихся	время
<i>1. Организация начала занятия</i>	проверка присутствующих; сообщает тему и задачи урока	внимательно слушают	2
<i>2. Проверка домашнего задания</i>	предоставляет тест	выполняют тест по предыдущей теме	5
<i>3. Подготовка к основному этапу занятия</i>	включает учащихся в учебный процесс, мотивирует, сообщает важность и значимость изучения темы	внимательно слушают, включаются в учебный процесс	2
<i>4. Усвоение новых знаний и способов действий</i>	сообщает, объясняет тему	внимательно слушают и конспектируют	20
<i>5. Первичная проверка понимания</i>	опрашивает учащихся, выявляя при этом пробелы по изученной теме и пытается объяснить то, что не понятно учащимся	объясняют, что они поняли по изученной теме, задают вопросы, внимательно слушают	5
<i>6. Закрепление знаний и способов действий</i>	дает небольшое задание, которое обучающийся должен выполнить в письменной форме	выполняют задание и сдают преподавателю	5
<i>7. Обобщение и систематизация знаний</i>	опрашивает обучающихся об основных моментах темы, слушает	отвечают, выделяют основное по изученной теме, а также выявляют важность изученной темы	3
<i>8. Контроль и самопроверка знаний</i>	проводит небольшой тест, в конце озвучивает ответы, объясняет	решают тест, обмениваются листочками, проверяют, корректируют и запоминают	3
<i>9. Подведение итогов</i>	делает выводы, подводит итоги	внимательно слушают, запоминают, делают ВЫВОДЫ	3
<i>10. Рефлексия</i>	находит индивидуальный подход к каждому, выслушивает, не вступает в конфликт	активно принимают участие на уроке, анализируют, стремятся к саморазвитию и самосовершенствованию	на протяжении всего урока
<i>11. Информация о домашнем задании, инструктаж по его выполнению</i>	задает домашнее задание, объясняет его выполнение	внимательно слушают, записывают, задают вопросы	2

Ход урока:

1. Организация начала занятия.

Добрый день! Открываем тетради и записываем тему урока. Сегодня на уроке мы изучим тему: «Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма: правовые основания и последствия». но для начала я дам вам тест, чтобы понять, как вы усвоили предыдущий материал по теме «Формы жилищного обеспечения». Так как домашним заданием было подготовиться к тесту по теме «Формы жилищного обеспечения».

2. Проверка домашнего задания.

Тест по предыдущей теме «Формы жилищного обеспечения». И пока вы решаете тест, отметим присутствующих. (староста отметит присутствующих)

3. Подготовка к основному этапу занятия

Основные задачи урока:

Обучающие: расширить круг знаний студентов в области жилищного и гражданского прав, а также обобщение изученного материала;

Воспитательные: обеспечивает воспитание соблюдать правила договора социального найма по выселению граждан из жилых помещений, а также формирование правовой культуры;

Развивающие: развивать навыков ориентации в сфере жилищного и гражданского кодекса, устной и письменной речи, а также логического мышления, делать выводы.

За активную работу студенты будут получать соответствующие баллы

Тема посвящена правовым основаниям и последствиям выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма. Её актуальность заключается в том, что договор становится одним из основных способов регулирования экономических взаимосвязей, так как их участники, будучи собственниками, по своему усмотрению определяют направления и порядок использования принадлежащего им имущества.

Следовательно, договор становится эффективным способом организации взаимоотношений его сторон, учитывающим их обоюдные интересы.

4. Усвоение новых знаний и способов действий

Рассказ нового материала, учащиеся записывают для себя краткие сведения, задают вопросы.

Итак, план урока (вопросы которые будут рассматриваться на уроке)

1) Условия, при которых граждане являются нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма

2) Выселение граждан из жилых помещений, с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма;

3) Выселение граждан из жилых помещений, с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма;

4) Выселение граждан из жилых помещений, без предоставления других жилых помещений.

Согласно Жилищному кодексу РФ жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда в установленном порядке по договору социального найма предоставляется малоимущим гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, и иным категориям граждан, определенных федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта РФ, признанным нуждающимися в жилых помещениях.

Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма являются:

– граждане, которые не являются нанимателями жилья социального найма;

– граждане, которые не являются собственниками жилых помещений или членами их семей;

– граждане, которые обеспечены общей площадью жилья на одного члена семьи менее нормы;

– граждане, которые проживают в помещении, не отвечающем требованиям, установленным для жилых помещений;

Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, производится в судебном порядке:

- с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма;
- с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма;
- без предоставления других жилых помещений.

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

- жилое помещение признано непригодным для проживания;
- в результате реконструкции дома или проведения капитального ремонта (если площадь помещения уменьшится или увеличится, а также если не сохранено жилое помещение);
- дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
- жилое помещение подлежит передаче религиозной организации в соответствии;
- жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение (ст. 85 ЖК РФ).

Предоставить другое благоустроенное жилое помещений обязаны орган государственной власти или орган местного самоуправления, если они приняли решение о сносе дома или наймодатель, но уже в остальных случаях.

Выселение в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма применяется при условии, если наниматель и его члены семьи в течение более 6 месяцев без уважительных причин не осуществляют плату за помещение и коммунальные услуги.

Жилое помещение, которое предоставляется гражданину, выселяемому в судебном порядке, должно быть указано в решении суда о выселении.

Выселение, без предоставления другого жилого помещения осуществляется, в случаях, если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи:

- не по назначению используют жилое помещение;
- бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская при этом его разрушение;
- нарушают права и интересы соседей (ст. 91 ЖК РФ).

Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель вправе устранить нанимателя или членов его семьи. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие с ним члены семьи после предупреждения наймодателя не устранили эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения, а без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

Временные жильцы подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения в случае:

- отказа освободить жилое помещение по истечении срока проживания.
- прекращения договора социального найма жилого помещения;

5. Первичная проверка понимания:

Ответить устно на вопрос:

Назовите, какие граждане нуждаются в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма?

7. Закрепление знаний и способов действий:

В письменной форме необходимо ответить на вопрос и сдать преподавателю:

Перечислите порядок выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма?

8. Обобщение и систематизация знаний:

Опрос обучающихся:

В чем, на ваш взгляд, заключается важность изученной темы?

9. Контроль и самопроверка знаний:

В письменной форме необходимо ответить на вопрос и сдать преподавателю:

Задание для первого варианта

2) назовите основные условия выселения граждан из жилых помещений, с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма?

Задание для второго варианта

3) назовите основные условия выселения граждан из жилых помещений, с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма?

Задание для третьего варианта

4) назовите основные условия выселения граждан из жилых помещений, без предоставления других жилых помещений?

9. Подведение итогов

Итак, подведем итоги нашей лекции, таким образом, нами была изучена тема «Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма»: рассмотрены основные условия выселения граждан из жилых помещений, с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма, с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма, а также без предоставления жилых помещений. Теоретические основы данной темы, позволят нам применять их на практике. Как вами усвоена пройденная тема (хорошо, плохо) – покажут задания которые были выданы,

исходя из этого будут выставлены баллы (на следующем уроке будут озвучены баллы).

10. Рефлексия

На протяжении всего урока, будет к каждому подобран индивидуальный подход, у каждого желающего будет возможность выступить, высказать свою точку зрения.

11. Информация о домашнем задании, инструктаж по его выполнению

Домашнее задание:

Подготовиться к контрольной работе по пройденной теме: «Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма» (по конспекту лекций).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, в дипломной работе было проведено исследование на тему «Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма. Правовые основания и последствия». Подводя итог, можно сделать следующие выводы:

1 Конструкция договора социального найма жилого помещения введена законодателем не случайно, это попытка воплотить в жизнь конституционное право каждого на жилище.

В ч.3 ст.40 Конституции РФ специально оговорено: малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами, о которых говорилось выше.

Более того, применение льгот и субсидий на пользование жилым помещением предусмотрено законом и обязательно к применению, а в договоре жилищного найма все зависит от воли наймодателя.

К тому же право нанимателя в договоре соцнайма на заключение договора гарантировано по основаниям, предусмотренным в законе.

2. Отличие договора социального найма в том, что наниматель – это всегда нуждающийся в жилом помещении гражданин.

3. Одним из оснований прекращения договора найма жилого помещения в домах системы социального обслуживания граждан является отпадение обстоятельств, послуживших условиями для его заключения. Несмотря на возможное длительное (в том числе до конца жизни) проживание граждан в жилом помещении домов системы социального обслуживания, данный договор не следует квалифицировать как бессрочный.

4. Неразрешенным остается и вопрос о сохранении прав нанимателя, нуждающегося в социальных услугах, на ранее занимаемое им в государственном и муниципальном фонде жилое помещение, особенно

учитывая тот факт, что он наделен правом одностороннего расторжения договора найма жилого помещения домов системы социального обслуживания, и может в любой момент отказаться от социальных услуг, с которыми сопряжено проживание в таком жилом помещении.

Из вышеизложенного следует, что в случае невнесения без уважительных причин платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда на условиях договора социального найма в черте того же населенного пункта, пригодного для постоянного проживания, соответствующего норме предоставления из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека.

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

6. Проведенный анализ законодательства и научной литературы позволяет сделать вывод о том, что основные проблемы, вытекающие из приведенных положений действующего законодательства, связаны с экономической нерациональностью того институционального устройства, которое это законодательство создает.

7. Таким образом, считаем целесообразным, внести, некоторые корректировки и поправки в действующее законодательство (а именно – ЖК РФ) для того, чтобы уточнить и более точно отразить нормативное регулирование отношений в сфере социального найма жилых помещений.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты и документы

1. Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) (в ред. от 21.07.2014) // Российская газета. 1993. 25 дек.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994г. № 51-ФЗ (в ред. 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ (в ред. от 29.12.2017.) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №188-ФЗ (в ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 34. Ст. 202.
5. Об исполнительном производстве: Федеральный закон от 02.10.2007 №229-ФЗ (в ред. от 28.12.2016) // Собрание законодательства РФ. 2007. № 41. Ст. 4849.
6. О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности: Федеральный закон от 30.11.2010г. №327-ФЗ (в ред. от 23.06.2014) // Собрание законодательства РФ. 2010. № 49. Ст. 6423.

Литература

1. *Алямов Р.Р.* Жилищные (жилищно-строительные) кооперативы и товарищества собственников жилья: особенности правового регулирования и основные отличия // *Жилищное право.* 2014. № 2. С. 62 – 64.
2. *Афанасьева Ю.Л.* Правовые проблемы переселения из ветхого и аварийного жилья // *Правовые вопросы недвижимости.* 2014. № 1. С.45.
3. *Бакирова Е.Ю.* Договоры социального и коммерческого найма как

юридические факты, порождающие жилищные правоотношения // Семейное и жилищное право. 2015. № 3. С.25 – 29.

4. *Батова О.В.* Специфика жилищно-правовых договоров // Жилищное право. 2016. № 10. С. 78.

5. *Бобровская О.Н.* Определение порядка пользования жилым помещением по договору социального найма // Семейное и жилищное право. 2016. № 6. С. 85 – 89.

6. *Бобровская О.Н.* Субъективное гражданское право на жилое помещение: проблемы удовлетворения // Юридический мир. 2014. № 3. С. 63 – 68.

7. *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. Договоры о передаче имущества. 4-е изд., стереотип. М., 2014. Кн. 2.

8. *Бузаев С.В.* Некоторые аспекты определения нуждаемости в жилых помещениях // Судья. 2017. № 11. С. 40 – 43.

9. *Городов О.А.* Жилищное право: Учебное пособие. М.: Юрайт, 2017.

10. Гражданское право: Учебник. В 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др., под ред. Б.М. Гонгало. М., 2016. Т. 2.

11. *Гуев А.Н.* Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М.: Дело, 2016.

12. *Гущин В.В., Курганова А.С.* Управление многоквартирными домами // Жилищное право. 2014. № 11. С. 16 – 25.

13. *Доля Г.* Особенности перевода компенсационного взноса в судебном порядке: как не получить отрицательное решение суда // Жилищное право. 2018. № 2. С. 55 – 62.

14. *Дронов А.А.* Концепция вхождения частного бизнеса в жилищный и коммунальный секторы муниципальной экономики // Жилищное право. 2014. № 1. С. 27 – 37.

15. *Ермаков В.С.* Концепция построения правовой системы управления общим имуществом кондоминиума (многоквартирного дома) // В.С. Ермаков // Жилищное право. 2014. № 2. С. 72 – 87.
16. *Ибрагимова З.Ф.* О некоторых проблемах в сфере ветхого и аварийного жилья // Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. 2015. Вып. 1 (11).
17. *Карпов Н.Н.* О необходимости совершенствования действующего законодательства в сфере договора социального найма жилого помещения // Символ науки. 2017. № 3. С. 194 – 196.
18. *Кириллов И.* Особенности получения жилья инвалидами в РФ // Жилищное право. 2016. № 4. С. 47 – 58.
19. *Кириченко О.В.* Договор коммерческого найма жилого помещения как один из основных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2016. 78 с.
20. *Кириченко О.В.* Жилое помещение – предмет договора коммерческого найма // Семейное и жилищное право. 2015. № 3. С. 67.
21. *Кистанова Е.* Судебные споры по вопросу выселения граждан из непригодного для проживания жилого помещения // Жилищное право. 2017. № 7. С. 47 – 56.
22. *Козлова Е.Б.* Договор управления многоквартирным домом и бремя собственника по содержанию имущества // Законы России: опыт, анализ, практика. 2014. № 9. С. 32.
23. *Крюкова Е. С.* Особенности правового режима жилых помещений в домах системы социального обслуживания граждан // Вестник Самарской гуманитарной академии. Серия: Право. 2016. № 1-2 (18). С. 124 – 128.
24. *Крюкова Е.С., Поваров Ю.С., Рузанова В.Д.* Практические вопросы предоставления гражданам жилого помещения при выселении из аварийного жилищного фонда // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2017. № 1. С. 29 – 34.

25. *Кудрявцева Л.В.* Особенности муниципального регулирования туристической деятельности // Общество и право. 2014. № 4 (50). С. 31.
26. *Кудрявцева Л.В.* Перспективы правовой защиты несовершеннолетних // Научные исследования: от теории к практике. 2016. № 4-2 (10). С. 216.
27. *Кудрявцева Л.В.* Правовое регулирование в сфере оказания санаторно-курортных услуг// Здоровье населения – основа процветания России. 2015. № 4. С. 142.
28. *Ломакин А.* Выселение из общежития по заявлению наймодателя // Жилищное право. 2017. № 9. С. 55 – 63.
29. *Любимкина А.С.* Компетенция субъектов Российской Федерации в обеспечении жильём детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по договорам специализированного найма жилого помещения. Проблемы и пути их решения // Научное сообщество студентов XXI столетия. 2018. № 5. С. 63.
30. *Любимкина А.С.* Компетенция субъектов Российской Федерации в обеспечении жильём детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по договорам специализированного найма жилого помещения. Проблемы и пути их решения // Научное сообщество студентов XXI столетия. ОБЩЕСТВЕННЫЕ НАУКИ: сб. ст. по мат. LIII междунар. студ. науч.-практ. конф. № 5(52). URL: [https://sibac.info/archive/social/5\(52\).pdf](https://sibac.info/archive/social/5(52).pdf) (дата обращения: 25.03.2018)
31. *Михайлова Е. О.* регулировании управления многоквартирными домами // Городское управление. 2014. № 3. С. 20 – 22.
32. *Михеева Л.Ю.* Доверительное управление имуществом / Под ред. В.М. Чернова. М.: Юристъ, 2014.
33. *Михеева Л.Ю.* Система прав граждан на жилые помещения в свете реформы жилищного законодательства // СПС "КонсультантПлюс".

34. *Мыскин А.В.* Собственник и социальный наниматель жилого помещения: сравнительный анализ гражданского и жилищно-правового статуса: учебное пособие. М.: Статут, 2017. 399 с.
35. *Невоструев А.Г.* Подведомственность суду общей юрисдикции отдельных категорий жилищных дел // Российская юстиция. 2015. № 2. С. 89 – 90.
36. *Нифонтов Д.Ю.* Понятие товарищества собственников жилья и управляющей организации (управляющей компании) // СПС КонсультантПлюс. 2018.
37. *Новикова Е.* Очередь на жилье. Есть ли надежда? // Жилищное право. 2018. № 2. С. 43 – 53.
38. *Перепада С.М., Перепада О.А., Минина А.А.* Право на жилище: миф, реальность или дискриминация? // Семейное и жилищное право. 2017. – № 4. С. 46 – 48.
39. *Пластинина Н.* Механизм создания единого недвижимого комплекса в законопроектах Минэкономки // Жилищное право. 2018. № 2. С. 63 – 71.
40. *Пластинина Н.* Хочу стать дольщиком по новым правилам! // Жилищное право. 2018. № 2. С. 73 – 88.
41. *Плешицкая Х.* Права собственников жилых помещений при сносе ветхого жилья // Жилищное право. 2014. № 11. С. 78.
42. *Садовникова Е.В.* Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2016.
43. *Сергеев А.Г.* Конституционное право на жилище. Теоретико-правовой аспект // Юрид. мир. 2015. № 10. С.9 – 15.
44. *Слесарев С.* Споры по выселению // Жилищное право. 2017. № 1. С. 59 – 68.

45. *Суханов Е.А.* Тексты современных законов, особенно в гражданском праве, не выдерживают никакой критики: ответы на вопросы шеф-редактора журнала "Закон" // Закон. 2014. № 9. С. 90.

46. *Сухов О.* Срок исковой давности при выселении из жилых помещений // ЭЖ-Юрист. 2017. № 2. С. 14 – 15.

47. *Формакидов Д.А.* Договор найма жилого помещения как самостоятельный тип гражданско-правового договора // Российский юридический журнал. 2017. № 4. С. 123 – 129.

48. *Цомартова Ф.В.* Принципы правового регулирования прекращения договорного пользования жилищем // ЖРП. 2015. № 4. С. 56–59.

49. *Чулюкова С.А., Белоновская И.Д.* Договор социального найма и современные проблемы его реализации // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 5. С. 56 – 57.

50. *Яковлев Н.* Жилищные права инвалидов: практика споров и анализ изменений законодательства // Жилищное право. 2016. № 4. С. 59 – 70.

Судебная практика

1. Определение Верховного Суда РФ от 12.07.2016 № 16-КГ16-25// URL:<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB002&n=470193#0581438858933109> (дата обращения 08.06.2018).

2. Определение Верховного Суда РФ от 16.08.2016 № 80-КГ16-7// URL:[http://adoptlaw.ru/wyswyg/file/Russian%20court%20decisions/supremecourt decision_11july2016.pdf](http://adoptlaw.ru/wyswyg/file/Russian%20court%20decisions/supremecourt%20decision_11july2016.pdf) (дата обращения 08.06.2018).

3. Определение Верховного Суда РФ от 08.11.2016 № 44-КГ16-23// URL: <http://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-08112016-n-77-kg16-10/> (дата обращения 08.06.2018).

4. Определение Верховного Суда РФ от 08.11.2016 N 44-КГ16-22// URL:<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB002&n=480986#0343609645948421> (дата обращения 08.06.2018).

5. Определение Верховного Суда РФ от 25.10.2016 № 44-КГ16-25// URL: <http://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-25102016-n-44-kg16-26> (дата обращения 08.06.2018).

6. Определение Верховного Суда РФ от 20.09.2016 по делу № 4-КГ16-39// URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB002&n=475269#039327785227942136> (дата обращения 08.06.2018).

7. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 08.04.2015 по делу № 33-5042/2015 // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RASVR&n=74588#08161551057022305> (дата обращения 08.06.2018).

8. Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 19.05.2015 по делу № 33-2050/2015//URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOPV&n=193203#09623653035315229> (дата обращения 08.06.2018).

9. Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 17.03.2015 по делу № 33-1002/2015 // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOPV&n=186098#024321126618214195>(дата обращения 08.06.2018).

10. Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 21.12.2016 по делу № 33-25921/2016// URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOPV&n=356843#0601628681761027> (дата обращения 08.06.2018).

11. Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 21.12.2016 по делу № 33-25930/2016// URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOPV&n=356843#0601628681761027> (дата обращения 08.06.2018).

12. Апелляционное определение Верховного суда Республики Карелия от 30.08.2016 по делу № 33-3382/2016// URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOSZ&n=190042#05650726356416516> (дата обращения 08.06.2018).

13. Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 26.05.2017 по делу № 33-5058/2017// URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOUR&n=143915#02006305689341763> (дата обращения 08.06.2018).

14. Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 08.10.2014 по делу № 33-7779/2014// URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOSB&n=222959#06910373535087604> (дата обращения 08.06.2018).

15. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 23.01.2015 по делу № 33-409/2015 (33-17604/2014)// URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOUR&n=142012#08971341960092787> (дата обращения 08.06.2018).