

ВЫСЕЛЕНИЕ ИЗ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Материал подготовлен с использованием правовых актов
по состоянию на 1 марта 2009 года

Выселение из жилого помещения является вынужденной мерой и исключением из принципа неприкосновенности жилища, провозглашенного Конституцией РФ, но не противоречит ей. Выселение применяется лишь в случаях, предусмотренных законодательством, и отвечает общественным интересам.

Общий механизм реализации законодательства о выселении складывается путем выявления закономерностей каждого отдельного вида выселения. Виды выселения можно выделить лишь условно, исходя из правовых оснований и последствий выселения. Именно поэтому содержание пособия структурировано на ряд разделов и подразделов.

Данное практическое пособие поможет разобраться в том, какие основания выселения существуют и какой порядок выселения является законным и обоснованным. Читатель найдет толкование наиболее сложных понятий, связанных с выселением, ссылки на важнейшие правовые нормы о выселении и множество показательных примеров из судебной практики.

Пособие предназначено для широкого круга лиц, в том числе для тех, кто собирается применить полученные знания на практике для реализации или защиты своих жилищных прав.

При подготовке настоящего издания использованы акты законодательства и нормативные правовые акты по состоянию на 1 марта 2009 г.

ВВЕДЕНИЕ

Право на жилище закреплено в п. 1 ст. 40 Конституции Российской Федерации, в которой содержится ряд гарантий реализации этого права, в частности принцип невозможности произвольного лишения кого-либо принадлежащего ему жилья. Конституцией РФ установлено, что никто не может быть лишен имущества иначе как по решению суда. Именно поэтому выселение чаще всего производится из жилых помещений, не принадлежащих проживающим в них лицам на праве собственности. Выселение обычно касается выселения граждан из занимаемых ими жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда на основании договора найма жилого помещения. Оснований для такого выселения намного больше.

Гражданин может быть выселен из жилого помещения в судебном порядке лишь при наличии оснований, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, соответствующим договором. ЖК РФ вступил в силу не так давно - с 1 марта 2005 г.

Лишение права собственности на имущество возможно только по решению суда. Лишение граждан права собственности на жилые помещения регламентируется уже не жилищным, а гражданским законодательством. Основания для принудительного изъятия любого имущества, в том числе жилья, установлены законом. Такими основаниями являются, в частности, обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника, конфискация, реквизиция.

Наиболее распространенным основанием является обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника. Суд может принять решение об изъятии у должника имущества, за счет которого и будут возвращаться образовавшиеся долги, если собственник не выполнил принятые на себя по договору обязательства. В первую очередь взыскание обращается на имущество, находящееся в залоге. Например, при ипотечном кредитовании взыскание налагается на квартиру собственника, находящуюся в залоге у организации, выдавшей кредит.

В соответствии с ч. 3 ст. 45 ГПК РФ в процесс по делам о выселении вступает прокурор для дачи заключения. Согласно п. 4 Приказа Генерального прокурора РФ от 2 декабря 2003 г. N 51 "Об обеспечении участия прокуроров в гражданском судопроизводстве" прокурор обязан принимать участие в первую очередь в рассмотрении дел о выселении без предоставления другого жилого помещения. В иных случаях прокурор вступает в процесс и дает заключение по делам о выселении, если истец или ответчик по состоянию здоровья, возрасту, недееспособности и другим уважительным причинам не может лично отстаивать в суде свои жилищные права либо если спор приобрел особое общественное значение в субъекте Российской Федерации или муниципальном образовании.

По мнению заслуженного юриста РФ С.В. Никитина, следует распространить практику участия прокурора на все категории дел о выселении <1>, даже когда иск о выселении является встречным (т.е. производным от первоначально заявленного).

<1> <http://www.kmcon.ru>

Статья 25 Конституции РФ гарантирует гражданам неприкосновенность их жилища. Однако проникновение в жилище против воли проживающих в нем лиц возможно в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения.

Основным принципом правового государства является принцип верховенства закона. При исполнении своих служебных обязанностей по принудительному выселению граждан с занимаемых ими жилых помещений сотрудники Федеральной службы судебных приставов руководствуются положениями, закрепленными в Федеральном законе "Об исполнительном производстве". Мера принудительного выселения применяется только тогда, когда граждане не освобождают помещения в установленный судебным приставом-исполнителем срок добровольно. Несомненно, исполнительное производство по принудительному выселению - это сложный процесс. При таком выселении определенную роль играют морально-этические нормы.

Статья 304 ГК РФ предоставляет собственнику жилого помещения право требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Как указывает Конституционный Суд РФ в Определении от 4 декабря 2003 г. N 456-О, в силу ст. ст. 15 (ч. 2), 17 (ч. 3), 19 (ч. ч. 1 и 2) и 55 (ч. ч. 1 и 3) Конституции РФ и исходя из общеправового принципа справедливости, защита права собственности и иных вещных прав должна осуществляться на основе соразмерности и пропорциональности, с тем чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов всех участников гражданского оборота - собственников, кредиторов, должников. Возможные ограничения федеральным законом прав владения, пользования и распоряжения имуществом и их характер должны обуславливаться необходимостью защиты конституционно значимых ценностей, а именно основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Глава 1. ВЫСЕЛЕНИЕ: ПОНЯТИЕ И СУЩНОСТЬ

1.1. Основные принципы и цели выселения

Фактически выселение означает лишение жилища человека, проживающего в нем постоянно или временно, но не имеющего или утратившего право на дальнейшее проживание в нем.

С одной стороны, выселение является правовым понятием. На практике же понятие "выселение" чаще всего употребляется, чтобы характеризовать процесс, порядок принудительного освобождения жилья. Выселение в последнем случае представляет собой определенный порядок действий, направленный на освобождение жилого помещения.

Целью выселения всегда является освобождение жилого помещения. Вторичными целями могут быть: избежание несчастных случаев (например, в случае аварийности жилья); восстановление социальной справедливости (например, в случае самовольного захвата жилья); восстановление нарушенных прав третьих лиц (например, в случае систематического нарушения прав и законных интересов соседей); восполнение доходной части бюджета (например, в случае выселения за систематическое невнесение платы за пользование жилым помещением и за коммунальные услуги) и т.п.

Жилищные правоотношения основываются на нескольких основополагающих принципах, которые влияют на все жилищные правоотношения, в том числе и на отношения по поводу выселения из жилых помещений:

- на принципе необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище;
- на принципе безопасности жилища;
- на принципе неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища;
- на принципе необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав;
- на принципе признания равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями.

Бесспорно, что именно принцип неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища является основополагающим для правоотношений, связанных с выселением из жилых помещений.

Ограничение неприкосновенности жилища возможно в случаях, прямо установленных законом, или на основании решения суда. Так, ст. 12 Федерального конституционного закона от 30 мая 2001 г. N 3-ФКЗ "О чрезвычайном положении" ограничивает неприкосновенность жилища в случае введения чрезвычайного положения на территории, на которой вводится чрезвычайное положение. Указом Президента РФ о введении чрезвычайного положения в качестве особой меры может быть предусмотрен досмотр жилища граждан.

Недопустимость произвольного лишения жилища означает невозможность выселения гражданина и проживающих совместно с ним членов семьи из занимаемого жилого помещения. Статьей 40 Конституции РФ установлено, что никто не может быть произвольно лишен жилища. "Произвольным" является лишение жилья без законных оснований или с нарушением предусмотренного законом порядка. Приведем пример, когда выселение без предоставления другого жилого помещения является законным.

Н. и А. в 1983 г. гражданкой С. - собственником квартиры в городе Нижнем Новгороде - были вселены в данную квартиру в качестве членов семьи и приобрели право пользования жилым помещением. Впоследствии квартиру С. завещала своей сестре - гражданке О., которая после смерти С. 24 сентября 1992 г. вступила в права наследства, а 25 марта 1993 г. подарила указанную квартиру гражданину Л.

Л. в 1998 г. подал в суд исковое заявление о выселении Н. и А. из спорной квартиры. Определением судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 16 мая 2006 г. было отказано в удовлетворении исковых требований Н. и А. о признании за ними права пользования жилым помещением и удовлетворены исковые требования гражданина Л. о прекращении права пользования спорным жилым помещением Н. и А., их выселении и снятии с регистрационного учета.

Суд пришел к выводу, что в силу длящихся жилищных правоотношений Л. как собственник жилого помещения после вступления в силу Жилищного кодекса РФ вправе требовать выселения в судебном порядке лиц, являющихся членами семьи бывшего собственника жилого помещения, и применил в силу аналогии закона (статья 7 ЖК РФ) положения статьи 31 ЖК РФ, регламентирующей права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении (подробнее см. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 31 января 2003 г. N 9-В03ПР-2).

В суде у истцов или ответчиков довольно часто возникает необходимость доказать проживание по спорному месту жительства. Предоставление истцом или ответчиком в суде документа о регистрации (например, паспорта с отметкой о регистрации) однозначно не доказывает фактическое проживание в жилом помещении, где лицо

зарегистрировано. Регистрация в месте жительства (пребывания) является одним из доказательств, подтверждающих факт нахождения гражданина по месту жительства (пребывания).

Дополнительными доказательствами могут служить квитанции об оплате за коммунальные услуги, записи в домовоей книге, квитанции о проведенном ремонте, свидетельские показания соседей, сантехников или ремонтников, родственников или знакомых.

После отмены прописки в России действует уведомительный порядок регистрационного учета граждан по месту их пребывания или по месту жительства. Местом жительства (регистрации) гражданина является место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает. Местом жительства может быть жилой дом, квартира, служебное жилое помещение, специализированные дома (общежитие, гостиница-приют, дом маневренного фонда, специальный дом для одиноких престарелых, дом-интернат для инвалидов, ветеранов и др.), а также иное жилое помещение, в котором гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма (поднайму), договору аренды либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством РФ (ст. 2 Закона РФ от 25 июня 1993 г. N 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации"). Место пребывания отличается от места жительства тем, что в нем гражданин проживает временно.

Обязанность граждан РФ регистрироваться по месту пребывания и по месту жительства в пределах России закреплена в ст. 3 Закона РФ от 25 июня 1993 г. N 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации".

Местом жительства ребенка признается место жительства его законных представителей, т.е. родителей, усыновителей или опекунов (ГК РФ). Лица, не достигшие возраста 14 лет, не вправе самостоятельно определять место своего жительства. Оно определяется как место жительства их законных представителей.

На иностранных граждан, не имеющих паспорта гражданина РФ, распространяется иной порядок: штамп о постоянной регистрации по месту жительства проставляется в виде на жительство или в разрешении на временное проживание.

Любое жилое помещение должно отвечать установленным санитарно-гигиеническим, техническим, экологическим и иным требованиям. В случае признания его непригодным для проживания граждане подлежат выселению с предоставлением другого благоустроенного жилья (ст. ст. 85, 87 ЖК РФ).

Согласно нормам жилищного законодательства граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если:

- дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
- 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 (ст. 85 ЖК РФ).

Перечень случаев такого выселения является исчерпывающим.

Практика применения жилищного законодательства свидетельствует о том, что не всегда закон реализуется должным образом. Даже когда фактически дом грозит обвалом и проживание в нем становится опасным для нанимателей, решение о признании дома аварийным и подлежащим сносу не принимается, а если и принимается, то с затягиванием сроков выселения граждан и предоставления им других жилых помещений. Представляется, что возложенные на наймодателя обязанности не обеспечены наличием должного механизма правовой реализации с указанием сроков проведения процедуры выселения.

Как показывает практика, привлечь к ответственности должностных лиц за непредоставление нанимателю нового благоустроенного жилого помещения взамен непригодного для проживания (но тем не менее являющегося жильем нанимателя) помещения, фактически невозможно. На практике единственной мерой воздействия на недобросовестных чиновников является наложение штрафа службой судебных приставов.

Если наниматель отказывается от выселения, то указанные выше органы могут обратиться в суд о принудительном его выселении. Но в судебном решении обязательно должна содержаться обязанность предоставить выселяемому нанимателю благоустроенное жилье.

При выселении по указанным выше основаниям расторгается прежний договор социального найма и заключается новый договор на предоставленное помещение.

Требования к жилому помещению, порядок признания жилого помещения пригодным для проживания и основания, по которым жилое помещение признается непригодным для проживания, а многоквартирный дом - аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, устанавливает Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции". Органы государственной власти и местного самоуправления обязаны производить переселение граждан из аварийных домов в благоустроенные жилые помещения. Выселение производится только на основании вступившего в силу судебного решения. Жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому в судебном порядке, должно быть указано в решении суда.

Принудительное исполнение судебного решения осуществляется службой судебных приставов, которые возбуждают исполнительное производство. С учетом установленного правила об обязательности выселения гражданина в другое помещение, прямо указанное в судебном решении, законодатель устанавливает для нанимателей гарантию того, что они со своими семьями не будут выселены без предоставления другого жилого помещения. Ведь вынесение и исполнение окончательного решения будет возможно, только если благоустроенное помещение указано конкретно (в том числе адрес, площадь), и судом проанализированы его характеристики на предмет соответствия

установленным в комментируемой статье требованиям (учтено количество комнат, уровень благоустроенности и прочие важные характеристики).

1.2. Виды жилых помещений

Чтобы раскрыть сущность понятия "выселение из жилого помещения", обратимся к нормам ЖК РФ. Жилищем (жилым помещением) может являться:

- жилой дом или часть жилого дома;
- квартира либо часть квартиры;
- комната (см. ст. 16 ЖК РФ).

Другими словами, любое жилое помещение предназначено для проживания граждан.

Жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, предназначенных для непосредственного проживания нанимателей, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения нанимателями бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Жилой дом может находиться в различных формах собственности - частной, государственной или муниципальной - и иметь различные технические характеристики: состоять из разного количества комнат (т.е. являться одноквартирным, двухквартирным или многоквартирным) и этажей (быть одноэтажным, двухэтажным, многоэтажным). По своему функциональному назначению такой дом должен быть пригоден для проживания граждан, что в принципе не мешает нахождению в его составе нежилых помещений, которые имелись в его планировке изначально или же появились в результате их перевода из жилого в нежилой фонд.

Жилой дом всегда представляет собой индивидуально-определенное здание и является самостоятельным объектом жилищных отношений (см. ст. 16 ЖК РФ). При этом под понятие индивидуально-определенного здания подпадает здание, обладающее своими собственными, уникальными, присущими только ему признаками: местонахождением (адресом), кадастровым номером земельного участка, на котором она находится, этажностью, планировкой и т.п. Другими словами, конкретный дом не может совпадать по всем своим характеристикам с другими жилыми домами (даже если речь идет о зданиях, возведенных по типовому проекту).

Жилой дом, как правило, состоит из двух и более комнат, а также помещений вспомогательного использования (санузла, кухни и т.п.), предназначенных для удовлетворения гражданами, проживающими в нем, бытовых и иных нужд. Говоря о вспомогательных помещениях, необходимо отметить, что их наличие, как правило, разрабатывается еще на проектной стадии, согласовывается в административном порядке и учитывается при непосредственном строительстве. В небольших районных городах и округах вспомогательные помещения чаще всего строятся рядом с жилым помещением (баня, погреб и т.д.).

Часть жилого дома также может являться самостоятельным объектом права, если конструктивно помещения части дома предназначены для самостоятельного использования независимо друг от друга.

Незаконченный строительством жилой дом также может признаваться недвижимым имуществом и быть предметом гражданско-правовых сделок, однако объектом жилищного права может являться только оконченный строительством объект капитального строительства.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Квартира состоит из одной или нескольких комнат и помещений вспомогательного использования. В квартире могут быть предусмотрены балконы, лоджии, веранды, террасы.

Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Комната не должна быть непосредственно связана с другими комнатами, находящимися в квартире или в жилом доме (быть обособленной, а не смежной), однако должна иметь отдельный вход и как минимум одно окно. Площадь комнаты должна быть не менее установленной субъектом РФ нормы жилой площади при предоставлении жилья.

Так, например, в Саратовской области эта норма составляет 18 кв. м на человека, а в Хакасии норма предоставления жилых помещений составляет 18 кв. м на человека, учетная норма для малоимущих снижена до 10 кв. м. Обусловлено это низкой платежеспособностью данной категории граждан. Дополнительно прописать родственников такие наймодатели могут из расчета 7 кв. м на человека. Такие же социальные нормы вводятся и в Москве. Однако предоставляться малоимущим москвичам жилье будет из расчета 9 кв. м на одного человека.

В норме ст. 673 ГК РФ под жилым помещением понимается квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома. Но в отличие от жилищного законодательства Гражданским кодексом РФ комната не выделяется в качестве самостоятельного объекта жилищных прав, так как понятие "комната" поглощается понятиями "квартира" и "часть квартиры". Под частью квартиры в качестве самостоятельного объекта жилищных отношений понимается только комната.

Иные помещения не могут быть отнесены к жилым и относятся к объектам нежилого фонда или же являются составными частями жилых помещений. По общему правилу строения, площади и объекты жилых помещений которых составляют менее половины иных функциональных площадей и объемов строения, относятся к нежилым строениям с жилыми помещениями.

В качестве примера из судебной практики приведем решение Кировского районного суда г. Саратова от 13 января 2005 г. по иску Маргаряна Г.С. к Комитету по управлению имуществом администрации г. Саратова, ОАО "Саратоврезинотехника" и ООО "Волгапром".

Маргарян Г.С. работал в ОАО "Саратоврезинотехника" в должности кровельщика в течение 30 лет и проживал все это время со своей семьей в части нежилого помещения - производственного корпуса, расположенного на территории завода. Истец просил установить, что занимаемое им помещение относится к жилищному фонду, и признать за ним право пользования этим помещением, обязав Комитет по управлению имуществом города Саратова внести помещение в реестр объектов муниципального жилищного фонда города. За весь период проживания истец оплачивал пользование помещением и коммунальные услуги. Спорная квартира состоит из одной комнаты с частичными удобствами. В результате рассмотрения представленных доказательств суд пришел к выводу о том, что ордера на занятие помещения истцу не выдавали, он заселился туда с устного разрешения руководства завода. Занимаемое помещение нельзя признать жилым, присвоив ему статус жилого. Факт проживания семьи истца в помещении производственного корпуса более 30 лет и оплата им за пользование помещением и коммунальных услуг за фактическое пользование газом и электроэнергией не порождает, по мнению суда, у них права пользования помещением как квартирой и установления у занимаемого ими помещения статуса жилого помещения. На основании изложенных обстоятельств суд решил в иске Маргарян Г.С. отказать.

В приведенном выше примере занимаемое истцом помещение не было признано в установленном законом порядке жилым помещением, с этим вопросом истец обратился в суд, неверно полагая, что в судебном порядке занимаемое им помещение можно отнести к муниципальному жилому фонду. Отнесение того или иного помещения к жилому либо нежилому фонду строго определено жилищным законодательством, положения которого определяют назначение жилого дома или жилого помещения, предназначенного для проживания в нем граждан, а также для использования их в установленном законом порядке в качестве служебных жилых помещений и общежитий.

Критерием того, является ли дом жилым, служит его функциональное назначение как здания (части здания). Назначение жилого помещения (здания, его части) изначально определяется в строительной документации (рабочем проекте, техническом плане и т.п.), а после завершения строительства находит окончательное отражение в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). В подразделе 1 ЕГРП в графе "Назначение" указывается основное назначение объекта.

Большие правовые коллизии, которые законодательно не разрешены до сих пор, породило Постановление Конституционного Суда РФ от 14 апреля 2008 г. N 7-П "По делу о проверке конституционности абзаца второй статьи 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" в связи с жалобами ряда граждан". Суд исследовал вопрос о том, соответствует ли Конституции РФ оспариваемое заявителями законоположение о том, что регистрация в жилом строении, расположенном на садовом земельном участке, запрещена.

Абзац 2 ст. 1 указанного Федерального закона определяет садовый земельный участок как земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

Фабула дела, рассмотренного Конституционным Судом, была такова.

Граждане Т.И. Булах и В.Д. Сукачев с 1998 г. постоянно проживают в расположенном на садовом земельном участке N 134 по улице Садовой в садоводческом товариществе "Авиатор" (поселок Афинский Северского района Краснодарского края) доме площадью 56,8 кв. м, который принят в эксплуатацию в 2001 году и принадлежит В.Д. Сукачеву согласно свидетельству о государственной регистрации права собственности.

Указанные жилые строения являются единственно возможным для них местом жительства и, следовательно, единственным местом, где они могут быть зарегистрированы; отсутствие же регистрации по месту жительства лишает их возможности реализовать свое конституционное право на социальное обеспечение, включая медицинскую помощь по договорам обязательного медицинского страхования, и пользоваться предоставленными им льготами. Заявители отмечали, что заявленная норма противоречит положениям Конституции, гарантирующим свободу выбора места жительства.

Конституционный Суд пришел к выводу, что абзац второй ст. 1 Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" не соответствует Конституции РФ. Теперь граждане имеют полное право регистрироваться по месту жительства в дачных домах, принадлежащих садоводческим товариществам (подробнее см. Постановление Конституционного Суда РФ от 14 апреля 2008 г. N 7-П).

В Постановлении Конституционного Суда отмечается, что норма ограничивает право граждан на регистрацию по месту жительства в пригодном для постоянного проживания жилом строении, расположенном на садовом земельном участке, который относится к землям населенных пунктов.

Указанное выше Постановление Суда революционно по своей сути и, очевидно, будет иметь очень много неожиданных последствий. Ведь на сегодняшний момент в России примерно 20 млн. садово-огороднических участков, и их количество с каждым годом возрастает. Одно из возможных последствий данного решения Конституционного Суда РФ - рост населенных пунктов. Садовые товарищества будут признаваться населенными пунктами, впоследствии в них будут избираться органы местного самоуправления. Данное Постановление особенно положительно для людей, продавших квартиры в городе и решивших поселиться в загородном доме.

Для реализации решения потребуется вносить изменения в огромное количество документов, в том числе дополнять Жилищный, Гражданский и Земельный кодексы. До принятия же органами местного самоуправления и субъектами РФ подобных нормативных актов, регламентирующих порядок регистрации граждан в таких строениях, суды общей юрисдикции могут признавать жилые строения пригодными для постоянного проживания и производить регистрацию в них граждан.

1.3. Порядок выселения и его особенности

На порядок выселения значительно влияет принадлежность жилого помещения к жилищному фонду.

В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется:

- на частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;
- государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд РФ), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов РФ);
- муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям (см. п. 2 ст. 19 ЖК РФ).

Требование о выселении может предъявить собственник жилого помещения.

Пример. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ признала подлежащим отмене решение Железнодорожного районного суда г. Воронежа от 21 мая 2001 г. по делу о выселении и снятии с регистрационного учета. Истец ссылался на то, что является собственником двухкомнатной квартиры, которая перешла к нему по наследству после смерти сестры. Ответчица поясняла, что в спорную квартиру она вселена в установленном законом порядке в 1991 г. как член семьи в связи с регистрацией брака с сыном сестры истца. В 1993 г. брак расторгнут. С момента расторжения брака она с сыном в квартире не проживает вынужденно, поскольку ее бывший муж препятствует ей в этом. Согласно ч. 2 ст. 127 действовавшего на день возникновения спора и рассмотрения дела судом ЖК РСФСР члены семьи собственника жилого дома, квартиры, проживающие совместно с ним, вправе пользоваться наравне с ним помещениями в доме, квартире, если при их вселении не было оговорено иное (подробнее см. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 26 апреля 2005 г. N 14-Впр05-5).

В данном случае судом принято во внимание то обстоятельство, что у выселяемого несовершеннолетнего ребенка имеется другое жилое помещение, где проживает его отец, в связи с чем он не может быть признан нуждающимся в случае его выселения из неправомерно занимаемого помещения.

Если гражданин в силу своего беспомощного физического состояния не может самостоятельно обратиться в суд и представлять в суде свои интересы (например, ребенок или инвалид), то в его интересах может выступить прокурор.

Иск о выселении из государственного жилищного фонда обычно предъявляется федеральным исполнительным органом власти или исполнительным органом власти субъекта РФ. Если жилое помещение принадлежит на праве собственности муниципальному образованию, то именно орган исполнительной власти соответствующего муниципального образования будет выступать в суде в интересах собственника. Основания выселения также зависят от целей использования жилищного фонда, из которого производится выселение. В этой связи жилищный фонд подразделяется следующим образом:

1. Жилищный фонд социального использования. К этому жилому фонду относятся предоставляемые гражданам по договорам социального найма жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов.

2. Специализированный жилищный фонд, который представляет собой совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан, в том числе:

- служебные жилые помещения;
- жилые помещения в общежитиях;
- жилые помещения маневренного фонда;
- жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;
- жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан (п. 1 ст. 92 ЖК РФ).

3. Индивидуальный жилищный фонд представляет собой совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования.

4. Жилищный фонд коммерческого использования. Это совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование (см. п. 3 ст. 19 ЖК РФ).

Например, если дом является кооперативным, то к лицу, занимающему жилое помещение в таком доме, могут быть применены правила ст. 133 ЖК РФ о выселении члена жилищного кооператива при выплате полностью паевого взноса. Такое лицо исключается из кооператива, после чего он и проживающие совместно с ним члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением и обязаны освободить данное жилое помещение в течение двух месяцев со дня принятия кооперативом решения об исключении такого члена из жилищного кооператива. В случае отказа освободить жилое помещение граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

В данном случае выселение связано с тем, что право пользования жилым помещением в доме жилищного кооператива до выплаты паевого взноса основано именно на членстве в таком кооперативе. С прекращением членства прекращается право пользования жильем.

Юридический статус лица, проживающего в помещении на условиях договора найма, может измениться в связи с независящими от него обстоятельствами. Соответственно, могут измениться права и обязанности нанимателя.

Пример. В 2003 г. при учреждении ОАО "Российские железные дороги" здание общежития, где расположено жилое помещение, нанимателем которого А.М. Блинов является с 1987 г., было передано из федеральной собственности в уставный капитал ОАО "РЖД".

Дзержинский районный суд города Перми решением от 16 ноября 2006 г. отказал А.М. Блинову в удовлетворении иска к ОАО "РЖД", Правительству РФ и Федеральному агентству по управлению федеральным

имуществом о признании недействительной сделки приватизации ОАО "РЖД" в части внесения в его уставный капитал здания общежития.

Суд установил, что порядок передачи здания общежития в уставный капитал ОАО "РЖД" соответствовал порядку, установленному законом. Следовательно, у гр-на Блинова отсутствует право приватизировать спорное жилое помещение (подробнее см. Определение Конституционного Суда РФ от 15 мая 2007 г. N 379-О-П).

Возможность приватизировать жилье, предоставленное на условиях найма, имеют только те граждане, которые проживают в помещениях государственного и муниципального жилищного фонда. Однако эти граждане могут проживать в жилых помещениях, принадлежащих предприятиям (т.е. помещениях частного жилого фонда) на условиях договора найма.

В качестве особенностей, характеризующих порядок выселения, можно назвать следующие:

- выселение может производиться только из жилого помещения или помещения, утратившего статус жилого;
- выселение возможно не иначе как в интересах государства, самого выселяемого (например, если дом грозит обвалом) или третьих лиц, имеющих право на жилое помещение, неправомерно занимаемое выселяемым и (или) членами его семьи;
- выселение производится вопреки воле проживающего в нем лица и (или) членов его семьи;
- выселяемый никогда не имел права проживать в занимаемом помещении и в силу определенных законом причин утратил такое право;
- выселение возможно не иначе как в судебном порядке.

Глава 2. ВЫСЕЛЕНИЕ С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ ДРУГОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Выселение из жилого помещения в доме, подлежащем сносу

Статья 86 ЖК РФ гласит: "Если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма". Выселение по рассматриваемому основанию предусматривается в случае сноса многоквартирного дома, в котором находится жилое помещение.

Решение о сносе дома принимается органами государственной власти или органами местного самоуправления. На федеральном уровне порядок признания дома аварийным регламентирован Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47, утвердившим Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Снос жилого здания может производиться, во-первых, в связи с государственными или муниципальными нуждами, обусловленными градостроительной документацией; во-вторых, в связи с признанием многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу. В первом случае государственные или муниципальные нужды могут быть обусловлены планируемой на земельном участке, где расположен дом, важной застройкой территории, которая отвечает общественным интересам (например, гидроэлектростанция, художественный музей и т.д.). Подробнее рассмотрим второй случай, когда снос здания производится в связи с тем, что дом является непригодным для дальнейшего проживания в нем. Чаще всего снос домов обусловлен именно физическим износом и истечением срока эксплуатации домов.

Признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу осуществляется специально созданной межведомственной комиссией. Комиссия для признания дома, являющегося федеральной собственностью, подлежащим сносу создается федеральным органом исполнительной власти. Для признания подлежащим сносу дома, находящегося в собственности субъекта РФ или муниципального образования, комиссия соответственно создается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

В состав комиссии включаются представители органа исполнительной власти; представители органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека, на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости; собственник с правом совещательного голоса.

Перед тем как принять решение о сносе дома, комиссия должна принять и рассмотреть заявление заявителя и прилагаемые к нему документы; определить состав привлекаемых в комиссию экспертов проектно-изыскательских организаций; провести работу по оценке пригодности (непригодности) жилых помещений в доме для постоянного проживания; составить акт обследования и заключение.

Дом может быть признан комиссией аварийным по следующим причинам:

- если он расположен в зоне селевых потоков, оползней, снежных лавин и пр.;
- если имеются деформации фундамента, стен, несущих конструкций здания вследствие их износа или в результате пожара, взрыва, землетрясения, просадки грунта.

На основании результатов работы соответствующий орган исполнительной власти принимает окончательное решение о признании дома аварийным: исполнительный орган федеральной государственной власти - если дом относится к федеральной собственности; орган исполнительной государственной власти субъекта РФ - если дом относится к собственности субъекта РФ; орган местного самоуправления - если дом относится к муниципальной собственности.

Принятое решение может быть обжаловано только в судебном порядке. Граждане должны извещаться о признании дома аварийным путем направления им копии соответствующего решения.

Выделяют следующие формы обеспечения жильем граждан при отселении:

- предоставление другого жилья по договору социального найма (либо по договору коммерческого найма);

- предоставление равноценного жилья (если отселяется собственник);
- предоставление денежных средств - выкупной стоимости (если отселяется собственник).

Жилые помещения по договору социального найма при сносе домов предоставляются населению в виде отдельных квартир в жилищном фонде социального использования. Причем размер общей площади предоставляемого жилого помещения должен соответствовать социальной норме для семьи данной численности на дату принятия решения об отселении. Жилье отселяемым гражданам предоставляется по договору социального найма в виде отдельных квартир в пределах городской черты. При этом, если предоставляется одна квартира, она должна быть предоставлена в пределах района проживания, если две и более - в районе проживания предоставляется хотя бы одна квартира. Размер общей площади предоставляемого жилого помещения должен соответствовать социальной норме для семьи данной численности и не может быть менее площади квартиры, занимаемой до переселения.

Пример. Согласно ст. 6 Закона города Москвы от 31 мая 2006 г. N 21 "Об обеспечении жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в городе Москве" гражданам, занимающим жилые помещения по договору социального найма, найма, безвозмездного пользования, предоставляется жилое помещение, соответствующее размеру площади жилого помещения, предоставляемого на семью данного состава и численности:

- на семью, состоящую из супругов, - однокомнатная квартира площадью от 36 до 44 кв. м;
- на семью, состоящую из двух граждан, не являющихся супругами, - двухкомнатная квартира площадью от 36 до 50 кв. м;
- на семью из трех граждан, в составе которой есть супруги, - двухкомнатная квартира площадью от 54 до 62 кв. м;
- на семью из трех граждан, в составе которой нет супругов, - трехкомнатная квартира площадью от 62 до 74 кв. м;
- на семью из четырех и более граждан - жилое помещение площадью по 18 кв. м на одного члена семьи.

Если граждане, проживающие в доме, который признан подлежащим сносу, не желают расторгать договоры социального найма, то орган исполнительной власти вправе подать в суд исковое заявление о расторжении такого договора и выселении в другое помещение (в судебном решении обязательно указывается, в какое именно другое помещение выселяется гражданин).

В настоящее время во многих субъектах РФ приняты нормативные правовые акты, конкретизирующие порядок переселения граждан сносимых домов.

Пример. Постановлением правительства Москвы от 21 августа 2007 г. N 712-ПП "О признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в городе Москве" утверждено Положение о Городской межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда г. Москвы. Данная комиссия признает многоквартирные дома аварийными и подлежащими сносу или реконструкции путем принятия решения, оформленного в виде заключения. Перед тем как заявление и прилагаемые к нему обосновывающие документы поступают в указанную комиссию, префектура административного округа г. Москвы проводит предварительное обследование помещений дома с оформлением соответствующего акта. В Постановлении правительства Саратовской области от 17 ноября 2006 г. N 357-П "О создании межведомственной комиссии по признанию находящегося в государственной собственности Саратовской области помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу" утверждены состав межведомственной комиссии, ее функции, правомочия, порядок деятельности, подготовки заключения и вынесения решения.

Предоставляемые взамен благоустроенные квартиры, как правило, имеют площадь не менее занимаемого жилого помещения в доме, подлежащем сносу. Если по размеру занимаемое жилое помещение меньше, чем это предусмотрено нормой, по которой в данном населенном пункте обеспечиваются жилой площадью граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, квартиры предоставляются из расчета не менее этой нормы. Напротив, если размер занимаемого жилого помещения превышает установленную в субъекте РФ норму жилой площади, то квартира предоставляется исходя из этой нормы. Дополнительная жилая площадь должна быть предоставлена, если собственник дома или другие проживающие в доме граждане имеют на нее право и фактически пользовались ею в сносимом доме (см. Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 16 августа 1984 г. N 17 "О применении законодательства при разрешении судами споров, связанных со сносом принадлежащих гражданам домов в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд"). При предоставлении нового помещения должны учитываться интересы временно отсутствующих граждан, за которыми право пользования помещением в сносимом доме сохраняется. Требование нанимателя, временно не проживающего в жилом помещении, о предоставлении ему жилья в связи со сносом дома может быть предъявлено в течение трехгодичного срока исковой давности.

Статья 91 ЖК РФ предусматривает выселение в судебном порядке по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи без предоставления другого жилого помещения в том случае, если они используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение.

Итак, если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о сносе такого дома, предоставляются иные благоустроенные жилые помещения по договору социального найма.

При переселении из сносимого жилья собственнику квартиры должны предоставить новую квартиру на праве собственности, количество комнат и метраж которой должны быть не меньше, чем в сносимой квартире.

Пример. Гр-ка Б. обратилась в суд с иском о признании распоряжения префекта недействительным и обязанности предоставить равноценное жилье в порядке переселения в связи со сносом дома. Суд установил, что в 1994 г. истица приватизировала свою трехкомнатную квартиру в г. Москве площадью 50 кв. м. Вместе с ней в квартире были зарегистрированы по месту жительства ее совершеннолетняя дочь и муж. В 2006 г. дом, в котором была расположена вышеуказанная квартира, был признан подлежащим расселению и сносу. В соответствии с распоряжением префекта округа Б. в качестве компенсации за сносимое жилье должна была быть предоставлена двухкомнатная квартира жилой площадью 46 кв. м. Согласно ч. 4 ст. 6 Закона г. Москвы от 31 мая 2006 г. при согласии собственника с ним может быть заключен договор мены, в соответствии с которым собственнику предоставляется другое благоустроенное жилое помещение, равнозначное освобождаемому. При этом доплата за разницу в стоимостях обмениваемых жилых помещений не взимается. В ходе судебного разбирательства принято новое распоряжение префекта округа, ранее вынесенное распоряжение было отменено, и принято решение о предоставлении Б. другого жилья в доме-новостройке. Гр-ке Б. на семью из трех человек была фактически предоставлена трехкомнатная квартира жилой площадью 52 кв. м в доме-новостройке <2>.

<2> <http://www.kmcon.ru>

Частью 1 ст. 32 ЖК РФ установлено, что жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа. Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения. Соглашение включает в себя обязательство Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемое жилое помещение (ч. 6 ст. 32 ЖК РФ).

В выкупную стоимость жилья включается рыночная стоимость жилого помещения, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в ч. 6 ст. 32 ЖК РФ соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену (ч. 8 ст. 32 ЖК РФ).

Пример. Гражданин М.А. Колядин и его мать Н.Ф. Колядина - сособственники двухкомнатной квартиры, состоящей из смежных неизолированных комнат, - отказались от переселения в предоставленную им распоряжением префекта Юго-Западного административного округа города Москвы от 26 декабря 2003 г. в связи со сносом дома двухкомнатную квартиру на территории другого округа города Москвы. Общественная жилищная комиссия при префекте Юго-Западного административного округа рекомендовала предоставить им равноценное жилое помещение в виде двухкомнатной квартиры в доме-новостройке в этом округе города Москвы, поскольку стоимость сносимого жилого помещения согласно произведенной оценке была выше стоимости первоначально предложенного жилого помещения. В связи с повторным отказом от переселения префектура Юго-Западного административного округа обратилась в суд с иском о выселении М.А. Колядина и Н.Ф. Колядиной. Решением суда истцам была предоставлена в общую долевую собственность двухкомнатная квартира с изолированными комнатами в районе "Обручевский" Юго-Западного административного округа и прекращено право собственности на жилое помещение в районе "Зюзино" того же административного округа (подробнее см. Определение Конституционного Суда РФ от 20 декабря 2005 г. N 490-О).

В данном случае в обмен на сносимое жилое помещение предоставлено другое жилье, равноценное по своей рыночной стоимости. Суд принял во внимание значительную разницу в стоимости жилья в различных районах столицы и вынес решение в пользу истцов.

Однако изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд является лишь одним из оснований для сноса жилого дома.

Жилищный кодекс РФ не регулирует порядок возмещения собственнику расходов при изъятии жилого помещения в иных случаях, например при признании дома аварийным и подлежащим сносу.

В соответствии с ч. 1 ст. 7 ЖК РФ в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Исходя из этого при определении порядка обеспечения жилищных прав собственника жилого помещения при сносе дома по основаниям, установленным ЖК РФ, следует руководствоваться положениями ст. 32 ЖК РФ.

Применение аналогии к данным правоотношениям подтверждается также ст. 134 ЖК РФ, которая устанавливает порядок обеспечения членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома. Данная норма предусматривает, что в случае сноса дома по основаниям, предусмотренным ЖК РФ, к выселяемым из него членам жилищного кооператива и проживающим совместно с ними членам их семей применяются правила, установленные ст. ст. 32 и 86 ЖК РФ. Это значит, что если часть жилых помещений в подлежащем сносу доме принадлежит гражданам на праве собственности, то при изъятии у собственника жилого помещения и решении вопроса о предоставлении собственнику иного жилого помещения следует руководствоваться положениями ст. 32 ЖК РФ, т.е. либо жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа, либо по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Статья 87 ЖК РФ выдвигает еще одно условие выселения с предоставлением нанимателю другого благоустроенного жилого помещения на условиях договора социального найма - когда жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение или признано непригодным для проживания.

Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое определены главой 3 ЖК РФ.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований жилищного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (в первую очередь ЖК РФ и Градостроительного кодекса РФ).

Быть заявителем, который обращается в орган местного самоуправления, может собственник помещения или лицо, действующее от его имени по доверенности. Перечень документов, которые прилагаются к заявлению, перечислен исчерпывающим образом в п. 2 ст. 23 ЖК РФ.

В первую очередь необходимы правоустанавливающие документы, к числу которых относятся:

- нотариально удостоверенный договор купли-продажи;
- пожизненного содержания, дарения или мены;
- договор купли-продажи или приватизации;
- свидетельство о праве на наследство;
- договор о разделе имущества;
- вступившее в силу решение суда или арбитражного суда.

Кроме того, заявителю необходимо предъявить проектные документы (проекты переустройства, перепланировки подготавливаются любой специализированной организацией, имеющей лицензию на проведение проектных работ), техническую документацию на само помещение, а также на дом (это технический паспорт помещения и поэтажный план дома с указанием на нем переводимого помещения).

Условия, когда перевод жилого в нежилое помещение невозможен в силу фактически существующих и объективно не устранимых причин, являются следующими (п. п. 2 - 3 ст. 22 ЖК РФ):

- когда доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям;
- когда отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;
- право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц (например, в жилом помещении зарегистрирована семья или квартира обременена правом завещательного отказа);
- если квартира расположена не на первом этаже указанного дома или если помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, являются жилыми (для квартир).

Перевод необходим для того, чтобы можно было использовать его как местонахождение (юридический адрес) юридического лица для осуществления некоторых видов его уставной деятельности, в пределах, предусмотренных законом. На нижних этажах домов размещают аптеки, магазины, офисы, салоны продаж.

На практике порядок перевода состоит из нескольких условных этапов:

- разработка проектной документации на переводимое помещение;
- подготовка технической документации;
- подача заявления о переводе в орган местного самоуправления и получение решения этого органа;
- проведение переустройства, перепланировки или иных видов работ, если орган местного самоуправления указал на необходимость их проведения;
- получение акта приемочной комиссии;
- государственная регистрация помещения в качестве нежилого (путем внесения изменений в ЕГРП).

Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, установленным Правительством РФ. Непригодным для проживания жилой дом может стать вследствие естественного износа по истечении времени его эксплуатации, вследствие воздействия природных факторов (землетрясения, урагана, наводнения и т.п.) или из-за бесхозяйственного содержания дома (длительного непроведения капитального ремонта дома, несанкционированных переустройств и перепланировок).

2.3. Выселение из жилого помещения, признанного Непригодным для проживания

Жилое помещение должно быть пригодно для проживания граждан. Пригодность помещения для постоянного проживания граждан определяется соответствием данного помещения установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства.

Чтобы соответствовать санитарным нормам и требованиям, жилое помещение должно иметь установленные нормативами уровни освещенности, инсоляции, шума, вибрации, ионизирующих и иных излучений, соответствующий микроклимат, воздухообмен (ст. 23 Федерального закона от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения").

Пригодность помещения для целей проживания определяется в порядке, который установлен Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47, действующим в редакции от 2 августа 2007 г.

В частности, "жилые помещения, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем при помощи конструктивных средств и технических

устройств. Доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, за исключением мансардного этажа, должен осуществляться при помощи лифта" (п. п. 16 - 17 вышеназванного Положения).

"Отметка пола жилого помещения, расположенного на первом этаже, должна быть выше планировочной отметки земли. Размещение жилого помещения в подвальном и цокольном этажах не допускается. Размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается. Размещение уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней допускается в квартирах, расположенных в двух уровнях. Комнаты и кухни в жилом помещении должны иметь непосредственное естественное освещение" (п. п. 23 - 25 вышеуказанного Положения).

Не признаются жилыми помещениями палатки, сборно-разборные модули, передвижные автомобильные устройства, приспособленные для временного проживания туристов, и тому подобные объекты.

Признание помещения жилым и пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется межведомственной комиссией. Такая комиссия создается федеральным органом исполнительной власти для оценки жилых помещений жилищного фонда РФ. К работе в комиссии привлекается с правом совещательного голоса собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо, а в необходимых случаях - квалифицированные эксперты проектно-изыскательских организаций с правом решающего голоса.

Многokвартирный жилой дом, который непригоден для проживания, признается аварийным и подлежит сносу или реконструкции.

В Постановлении Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" содержится немало оснований для признания жилого помещения непригодным для проживания. В целом они представляют собой выявленные вредные факторы среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан. В частности, среди них можно выделить следующие:

- снижение надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований до недопустимого уровня, вызванное с физическим износом здания;

- изменение окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей;

- деформации фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций здания, в котором расположено жилое помещение;

- превышение показателей санитарно-эпидемиологической безопасности в части физических факторов (шум, вибрация, электромагнитное и ионизирующее излучение), концентрации химических и биологических веществ в атмосферном воздухе и почве, в домах, в котором расположено жилое помещение;

- местонахождение помещения (дома, где оно расположено) в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории;

- местонахождение помещения (дома, где оно расположено) на территориях, прилегающих к воздушной линии электропередачи переменного тока и другим объектам, создающим на высоте 1,8 м от поверхности земли напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц более 1 кВ/м и индукцию магнитного поля промышленной частоты 50 Гц более 50 мкТл;

- повреждение жилого помещения (дома, где оно расположено), в результате взрывов, аварий, пожаров, землетрясений, неравномерной просадки грунтов, а также в результате других сложных геологических явлений, если проведение восстановительных работ технически невозможно или экономически нецелесообразно.

Отсутствие в жилом доме системы централизованной канализации не может служить основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания.

В одно- и двухэтажных жилых домах допустимо отсутствие горячего водоснабжения. Также допустимо отсутствие лифта и мусоропровода в жилом доме, имеющем более пяти этажей. Помещение не может быть признано непригодным для проживания, если жилой дом вследствие физического износа находится в ограниченно работоспособном состоянии и не подлежит капитальному ремонту и реконструкции.

Содержание жилых помещений должно отвечать санитарным правилам. К таким правилам относятся следующие:

- Санитарные правила и нормы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий", утвержденные Главным государственным санитарным врачом РФ 19 октября 2001 г.;

- Санитарные правила и нормы (СанПиН) 2.1.2.1002-00 "Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям", утвержденные Главным государственным санитарным врачом РФ 15 декабря 2000 г.

Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г., определяют порядок пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах. Жилое помещение может быть использовано проживающими в нем на законных основаниях гражданами (наряду с проживанием) для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Основы санитарно-гигиенических норм закладывает Федеральный закон от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения". В ст. 23 указанного Закона содержатся санитарно-эпидемиологические требования к жилым помещениям. Так, жилые помещения по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарным правилам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока. Заселение жилых помещений, признанных в соответствии с санитарным законодательством Российской Федерации непригодными для проживания, равно как и предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений, не допускается.

Санитарно-гигиенические нормы направлены на создание благоприятных условий жизнедеятельности человека, т.е. состояния среды обитания, при котором отсутствует вредное воздействие ее факторов на человека (безвредные условия) и имеются возможности для восстановления нарушенных функций организма человека.

Непригодными для проживания часто признаются жилые помещения, расположенные в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории. Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу.

Наймодатель по договору социального найма того жилого помещения, в котором указанные граждане проживали до выселения, обязан предоставить выселяемым гражданам другое благоустроенное жилое помещение.

Пример. Решением Заволжского районного суда города Ярославля от 28 ноября 2005 г. удовлетворены искивые требования территориальной администрации Заволжского района и мэрии города Ярославля о расторжении договора социального найма, выселении семьи Хухаревых в порядке ст. 89 ЖК РФ в другое благоустроенное жилое помещение в связи с признанием дома аварийным и отказано в удовлетворении встречных искивых требований - об обязанности территориальной администрации Заволжского района города Ярославля осуществить выселение семьи Хухаревых с предоставлением жилья в порядке ст. ст. 57 - 58 ЖК РФ (подробнее см. Определение Конституционного Суда РФ от 16 ноября 2006 г. N 503-О).

Предоставление выселенному гражданину нового благоустроенного жилого помещения оформляется новым договором социального найма, при этом ранее действовавший договор найма расторгается.

2.4. Выселение из жилого помещения в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции

Жилищное законодательство обязывает наймодателя предоставить нанимателю жилое помещение в случае, если производится капитальный ремонт или реконструкция дома, которые невозможны без выселения жильцов (см. ст. 88 ЖК РФ).

К капитальному ремонту относят устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления. Подробный перечень работ, производимых при капитальном ремонте, установлен Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда". Комплексный капитальный ремонт предполагает приведение в технически исправное состояние всех конструктивных элементов здания, а также работы по благоустройству. В результате комплексного капитального ремонта может быть изменена внутренняя планировка и улучшены технико-экономические показатели многоквартирных домов. При выборочном капитальном ремонте в плановом порядке обновляются отдельные конструктивные элементы, коммуникации, инженерное оборудование многоквартирных домов: кровля, фасады, электроплиты, газовое оборудование, лифты и пр.

Под реконструкцией понимается изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (см. ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

К реконструкции жилого дома приводят физический и моральный износ здания. Физический износ вызван снижением несущих свойств конструкции за время длительной эксплуатации. Моральный же износ - это приведение жилого дома в непригодное для проживания состояние вследствие нарушения нормативов и требований к планировке жилых и вспомогательных помещений. Реконструкция жилого дома предполагает: перепланировку внутренних помещений и работы по их ремонту (перегородки, лестничные марши, полы, потолки, двери, окна); усиление несущих конструкций; изменение полезной площади дома (пристройки, надстройки); наращивание цоколя; изменение этажности здания; ремонт отмостки; замену коммуникаций и инженерного оборудования.

Жилье на время реконструкции или ремонта предоставляется из маневренного фонда. Маневренным является жилищный фонд из жилых помещений, предоставляемых гражданам временно, на небольшой срок при различных непредвиденных обстоятельствах. Согласно ст. 95 ЖК РФ жилье помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

1) граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

2) граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;

3) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

4) иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

Пример. Закон Кировской области от 2 мая 2006 г. N 1-30 "О порядке предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда Кировской области" гласит: "Жилые помещения маневренного жилищного фонда области предназначены для временного проживания:

- граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, принадлежащего области на праве собственности, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

- граждан, у которых единственные жилые помещения, находящиеся в домах, принадлежащих области на праве собственности, стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

- иных граждан - в случаях, предусмотренных законодательством.

Жилые помещения в маневренном жилищном фонде области предоставляются гражданам из расчета не менее чем шесть квадратных метров жилой площади на одного человека".

Не согласные на переезд граждане могут быть выселены не иначе как через суд. При этом в решении суда обязательно указывается, куда именно должен быть переселен наниматель.

За нанимателем независимо от срока проживания в помещении маневренного фонда сохраняется право вернуться в отремонтированное или реконструированное жилое помещение.

Выселение предусматривается, когда занимаемое нанимателем жилое помещение претерпевает значительное уменьшение или увеличение в результате капитального ремонта дома или вообще утрачивается в связи с этими работами. Речь идет о капитальном ремонте или реконструкции дома, после которых жилое помещение или не сохранится вообще, или уменьшится настолько, что наниматель может быть признан нуждающимся в жилом помещении (ст. 51 ЖК РФ), или же увеличится настолько, что общая площадь жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления (ст. 50 ЖК РФ).

ЖК РФ не содержит положений о том, как именно определить, является ли норма предоставления существенно превышенной. Норма общей площади жилого помещения на одного человека в ЖК РФ также не содержится.

Действующий до 1 марта 2005 г. ЖК РСФСР определял, что увеличением размера жилья, которое могло повлечь определенные последствия, считалось наличие сверх половины нормы жилой площади, полагающейся на одного человека, на всю семью (ст. ст. 55, 38 ЖК РСФСР). При этом увеличение жилья считалось существенным, если в результате него образуются излишки жилой площади.

Удовлетворяя заявленные требования о выселении в связи с капитальным ремонтом жилого помещения, суд должен располагать сведениями о том, что занимаемая жилая площадь не сохранится либо существенно увеличится или уменьшится.

2.5. Какое помещение является "другим благоустроенным"

Любое жилое помещение, предоставляемое взамен ранее занимаемого выселяемым лицом, должно отвечать установленным санитарным, техническим, противопожарным, экологическим и тому подобным нормам и находиться в том же населенном пункте. К благоустроенному жилому помещению также предъявляются иные дополнительные требования. Любое благоустроенное помещение должно обладать рядом обязательных признаков, которые определены ст. 89 ЖК РФ.

Во-первых, помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям конкретного населенного пункта.

Это значит, что уровень благоустроенности не должен быть ниже, чем средний уровень в данном населенном пункте - городе, поселке, деревне. При этом должна учитываться благоустроенность государственного и муниципального жилищных фондов. На уровень благоустроенности в первую очередь влияют наличие коммунальных удобств (холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, центрального отопления, а также лифта, мусоропровода в подъезде). Также важное значение имеют планировка помещения, время введения многоэтажного дома в эксплуатацию, материал постройки (кирпич или панель), район местоположения в пределах населенного пункта и т.п.

Обычно в крупных городах уровень благоустроенности выше, чем в мелких городах. В сельской местности, где многоэтажных домов немного, и в основном это дома малой этажности, уровень благоустроенности является очень низким.

Во-вторых, помещение должно быть равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению. Это фактически означает, что количество комнат во вновь предоставленном помещении должно быть не меньше числа комнат, ранее занимаемых в жилом помещении. При этом предоставление одной комнаты лицам разного пола (в том числе детям), за исключением супругов, допускается только с их согласия. Возможность предоставления вместо отдельной квартиры комнат в коммунальной квартире не предусматривается.

В-третьих, жилое помещение должно отвечать установленным требованиям. Имеются в виду санитарные, экологические, технические и тому подобные требования и условия, предъявляемые к жилому помещению в соответствии со ст. 15 ЖК РФ. В-четвертых, жилое помещение должно находиться в черте того же населенного пункта, в котором ранее проживал выселяемый гражданин.

Если гражданин проживает в крупном городе, то по возможности жилое помещение предоставляется ему в том районе, где он проживал, или аналогичном ему. Тем не менее если даже предоставленное благоустроенное жилое помещение находится в противоположном конце города, то считается, что это жилое помещение находится в пределах черты данного населенного пункта.

Нельзя предоставлять гражданину помещение в селе, если гражданин проживал в городе, даже если это село находится близко от города.

Таким образом, в каждом конкретном случае понятие благоустроенности помещения должно рассматриваться отдельно, в зависимости от прежних условий жизни выселяемого лица и характеристик населенного пункта, где это лицо проживает.

2.6. Выселение за неуплату за жилое помещение

Процедура принудительного выселения вследствие неуплаты за жилое помещение и коммунальные услуги предусмотрена ЖК РФ. Оно производится только в судебном порядке. Основанием для выселения из жилья, занимаемого по договору социального найма, в рассматриваемом случае является неуплата платежей в течение длительного периода времени.

В 2005 г. состоялись несколько показательных судебных процессов, которые пугали граждан возможной волной выселений за неуплату коммунальных услуг. Например, в Санкт-Петербурге выселение семьи С. из двух человек, матери и сына, в сентябре 2005 г. из трехкомнатной квартиры на проспекте Стачек в двухкомнатную коммуналку на Маршала Жукова по причине образовавшегося долга по квартплате около 47 тысяч рублей, накопившихся с 1997 г.

По этому поводу ст. 90 ЖК РФ гласит: выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма возможно, 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. Норма о выселении за неуплату в судебном порядке касается также выселения из служебного жилья.

Принудительное выселение не допускается, если причины задолженности по квартплате являются уважительными, например длительная невыплата заработной платы, острая необходимость оплаты дорогостоящего лечения и т.п.

Суд, рассматривая иски о выселении за неуплату жилья и коммунальных услуг, должен обязательно учитывать уважительность причин такой неуплаты. Причины могут быть различными: от нежелания платить по причине затруднительного материального положения до продолжительной болезни или отъезда на длительный срок. Выселение возможно, если суд признает причины неуплаты неуважительными. Их "уважительность" определяется с учетом всех конкретных обстоятельств в совокупности.

В частности, не считаются уважительными такие причины неуплаты, как злоупотребление спиртными напитками или наркотическими веществами, забывчивость и т.д. Отсутствие у нанимателя уважительных причин должен доказывать наймодатель как истец по делу.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится нанимателем жилого помещения по договору социального найма ежемесячно, в срок до 10-го числа каждого календарного месяца. Плата может вноситься не только нанимателем лично. Члены семьи такого нанимателя и иные лица, которые совместно с нанимателем проживают в жилом помещении, могут выполнять обязанность по внесению платы самостоятельно.

При расчете срока невыплаты шесть календарных месяцев отсчитываются со дня, следующего за днем, когда плата должна быть внесена (с 10-го числа соответствующего месяца).

Выселение возможно только тогда, когда неуплата по договору длится без перерыва в течение шести месяцев. Если плата внесена нанимателем по истечении пяти месяцев неуплаты, пусть даже за полмесяца, то предъявить иск о выселении такого гражданина не представляется возможным. Установленный пятимесячный срок прерывается внесением оплаты в любой сумме, даже не полной, а не только погашением всей задолженности.

До обращения в суд наймодатель, которому стало известно об указанных нарушениях условий договора социального найма, обычно принимает меры для того, чтобы наниматель погасил образовавшуюся задолженность: направляет нанимателю и проживающим совместно с ним членам его семьи письма о необходимости устранить нарушения и т.п.

Судебная практика исходит из того, что жилое помещение, предоставляемое в связи с выселением, должно быть указано в решении суда. Это необходимо в связи с тем, что на этапе исполнения решения гражданин не мог быть принудительно выселен до того момента, как для него определено новое место жительства.

Одновременно с выселением к нанимателю предъявляется требование об уплате всей сумме задолженности и пени, начисленной по правилам, предусмотренным ч. 14 ст. 155 ЖК РФ. Выселение не освобождает от уплаты этих платежей за весь период проживания до момента выселения из жилого помещения. Взамен жилплощади, с которой должники выселяются в принудительном порядке, им предоставляется другое социальное жилье.

Жилое помещение, предоставляемое в случае выселения нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи в связи с неуплатой ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги, должно отвечать ряду требований. Эти требования являются общими, так как Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит нормы, определяющей условия предоставления жилого помещения именно при выселении в случае неуплаты за жилое помещение и коммунальные услуги.

Так, помещения должны быть достаточными по площади (например, в общежитиях - не менее 6 кв. м на человека), изолированными, пригодными для постоянного проживания граждан (отвечающими санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Другое жилое помещение, предоставляемое взамен помещения неплательщика, предоставляется в домах государственного или муниципального жилищного фонда на условиях договора социального найма в черте того же населенного пункта. Помещение не должно в обязательном порядке отвечать признакам благоустроенности.

Процедура выселения считается соблюденной, если, во-первых, вынесено судебное решение о выселении, во-вторых, договор социального найма расторгнут, а в-третьих, гражданину предоставлено иное жилое помещение, которое является предметом нового договора найма.

Пример. Муж гр-ки Л., расторгнув брак, выехал из данного помещения и не производит оплату за жилое помещение и коммунальные услуги. Л. обратилась в суд с требованием о прекращении права пользования бывшего

мужа жилым помещением и взыскании с него половины уплаченной ею суммы коммунальных услуг за период до момента расторжения брака. Помещение принадлежит Л. на праве собственности. Суд вынес решение о прекращении права пользования бывшим мужем жилым помещением, сославшись на следующее. Часть 4 ст. 31 ЖК РФ предусматривает, что в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Такого соглашения между Л. и ответчиком не заключалось. Право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть на основании решения суда сохранено на определенный срок за бывшим членом его семьи при наличии особых обстоятельств. Одновременно с прекращением права пользования помещением прекратилась и обязанность ответчика по оплате коммунальных услуг (подробнее см. п. 50 Обзора законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за III квартал 2003 г. (по гражданским делам) (утв. Постановлениями Президиума Верховного Суда РФ от 3 и 24 декабря 2003 г.)).

Следовательно, закон связывает прекращение права пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника только с расторжением брака или признанием брака недействительным, т.е. с прекращением семейных отношений. Прекращение права пользования жилым помещением является основанием для выселения бывшего члена семьи собственника из занимаемого им жилого помещения собственника.

Действие положений ч. 4 ст. 31 ЖК РФ не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

Право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается независимо от его фактического нахождения в спорном жилом помещении и (или) невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Пример. Гр-ка В. обратилась в суд с требованием о выселении из муниципальной квартиры супруга, который в ней не проживает и не оплачивает коммунальные услуги и плату за пользование жилым помещением.

Суд отказал в иске, сославшись на то, что для выселения бывшего супруга необходимо расторгнуть брак или признать брак недействительным в судебном порядке, а уже после обращаться в суд с исковым заявлением о признании бывшего супруга не приобретшим (утратившим) права пользования квартирой и снятии его с регистрационного учета (подробнее см. решение Ленинского районного суда г. Костромы от 1 марта 2006 г. N 2-45/06).

Из данного примера следует, что выселение члена семьи без его согласия невозможно, если последний сохраняет свой юридический статус, хотя бы даже формальный.

По закону требовать признания брака недействительным вправе: супруг, права которого нарушены заключением брака, а также прокурор, если брак заключен при отсутствии добровольного согласия одного из супругов на его заключение (в результате принуждения, обмана, заблуждения или невозможности в силу своего состояния в момент государственной регистрации заключения брака понимать значение своих действий и руководить ими); супруг, не знавший о наличии обстоятельств, препятствующих заключению брака; опекун супруга, признанного недееспособным; супруг по предыдущему, расторгнутому браку; другие лица, права которых нарушены заключением брака, произведенного с нарушением требований закона, а также орган опеки и попечительства и прокурор. Суд не может признать брак фиктивным, если лица, зарегистрировавшие такой брак, до рассмотрения дела судом фактически создали семью; брак не может быть признан недействительным после его расторжения, за исключением случаев наличия между супругами запрещенной законом степени родства либо состояния одного из супругов в момент регистрации брака в другом расторгнутом браке.

Требовать признания брака недействительным вправе супруг, права которого нарушены заключением брака; супруг, не знавший о фиктивности брака в случае заключения фиктивного брака.

Брак, признанный недействительным, не порождает прав и обязанностей супругов, предусмотренных Семейным кодексом РФ, за исключением некоторых случаев. Брак признается недействительным со дня его заключения.

Законодатель устанавливает недопустимость произвольного ограничения прав жильцов на получение коммунальных услуг: они могут быть лишены их только в установленном федеральными законами порядке.

Так, ответственность электроснабжающей организации по договору электроснабжения за перерыв в подаче энергии по ее вине или одностороннее прекращение поставки выражается в обязанности возместить причиненный этим реальный ущерб (п. 2 ст. 15, ст. 547 ГК РФ). Отключение неплательщика за коммунальные услуги от сети по инициативе ТСЖ или соседей по квартире является незаконным (см. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 21 июля 2000 г. о расторжении договора социального найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем платы за жилье и коммунальные услуги в течение шести месяцев).

Глава 3. ВЫСЕЛЕНИЕ БЕЗ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ДРУГОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

3.1. Выселение из жилых помещений специализированного жилого фонда в связи с истечением срока проживания и по другим основаниям

Согласно ст. 92 ЖК РФ к жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее - специализированные жилые помещения) относятся следующие: служебные жилые помещения; жилые помещения в общежитиях; жилые помещения маневренного фонда; жилые помещения в домах системы социального обслуживания

населения; жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев; жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами; жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Выселение из помещений специализированного жилищного фонда как следствие утраты права проживать в жилом помещении возможно в случае расторжения или прекращения договора найма специализированного жилого помещения.

В соответствии с п. 1 ст. 101 ЖК РФ договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон, по инициативе нанимателя или же в судебном порядке по требованию наймодателя.

Расторжение договора найма по соглашению сторон. Стороны свободны в заключении, изменении или прекращении договорных условий, если это не нарушает права третьих лиц и требования закона. Установленное правило в полной мере отражает один из основополагающих принципов гражданского права - принцип свободы договора. В принципе инициатива расторгнуть договор может исходить как от нанимателя (выделено как самостоятельное условие), так и от наймодателя.

Расторжение договора найма по инициативе нанимателя. Любая из сторон договора найма специализированного жилого помещения вправе в любое время принять решение о расторжении договора социального найма. Причины расторжения договора наймодателем могут быть любыми - непосильная плата за пользование жилым помещением, переезд в другое государство, получение в наследство другого жилья и т.п. Расторжение договора не зависит от причин, которые побудили нанимателя принять такое решение.

Согласие членов семьи нанимателя не является условием, влияющим на возможность расторжения договора найма специализированного жилого помещения. Этим порядок расторжения договора социального найма специализированного жилого помещения отличается от общего порядка. Частью 2 ст. 83 ЖК РФ предусмотрено, что расторжение договора социального найма жилого помещения по инициативе нанимателя возможно только с согласия членов его семьи.

О своем намерении расторгнуть договор найматель заблаговременно в письменной форме извещает наймодателя.

Без соглашения правом расторгнуть договор может воспользоваться только наниматель. Наймодатель вправе лишь обратиться с таким предложением к нанимателю, с тем чтобы получить от него согласие (прийти к взаимному соглашению). В случае отказа наймодатель может расторгнуть договор только в судебном порядке.

Расторжение договора найма в судебном порядке по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем и членами его семьи обязательств по договору. Договор расторгается в судебном порядке в случаях:

- невнесения нанимателем платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
- разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или членами его семьи;
- систематического нарушения прав и законных интересов соседей;
- использования жилого помещения не по назначению.

Те же основания предусмотрены ст. 83 ЖК РФ относительно расторжения договора социального найма жилого помещения.

Договор найма подлежит расторжению и по иным основаниям с учетом вида специализированного жилья и его назначения. В частности, это касается учреждений системы социального обслуживания и фондов жилья для временного поселения беженцев или вынужденных переселенцев.

Наймодатель по своей инициативе без согласия нанимателя не вправе расторгнуть заключенный с ним договор найма специализированного жилого помещения. Но он может требовать расторжения этого договора в судебном порядке, т.е. обратиться с иском о расторжении соответствующего договора и выселении нанимателя и членов его семьи.

Направить в суд иск с такими требованиями наймодатель вправе только в строго определенных случаях, когда наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи нарушают свои обязательства по договору найма специализированного жилого помещения. Перечень оснований для направления иска является следующим:

- отсутствие платы нанимателем за жилое помещение и (или) коммунальные услуги более шести месяцев;
- разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем, совместно проживающими членами его семьи или другими гражданами, за действия которых наниматель отвечает;
- систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- использование жилого помещения не по его назначению;
- иные случаи, предусмотренные ст. 83 ЖК РФ, т.е. выезд нанимателя и членов его семьи в другое место жительства, или утрата (разрушение) жилого помещения, или смерть одиноко проживавшего нанимателя.

По требованию наймодателя договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут, когда наниматель самовольно произвел переустройство или перепланировку занимаемого помещения, если после предупреждения это жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние (см. ст. 29 ЖК РФ).

Расторжение договора влечет его расторжение и выселение нанимателя и членов его семьи из занимаемого ими специализированного жилого помещения.

Согласно ст. 102 ЖК РФ договор найма специализированного жилого помещения прекращается, во-первых, в связи с утратой или разрушением жилья; во-вторых, в случае смерти одиноко проживающего нанимателя (см. п. 5 ст. 83 ЖК РФ); в-третьих, в случае перехода права собственности на такое жилье, а также права хозяйственного ведения или оперативного управления другому лицу (собственнику или владельцу). При этом члены семьи нанимателя в ряде случаев сохраняют право пользования таким жильем (в частности, семьи вынужденных переселенцев).

В качестве исключения предусмотрено, что договор найма общежития или служебной квартиры не прекращается, когда новый собственник или владелец жилого помещения становится работодателем гражданина,

продолжающего занимать жилье. Это означает, что новый собственник здания, например общежития, не вправе выселить из общежития проживающих в нем лиц, которым жилые помещения были предоставлены прежним собственником. Указанное выселение возможно только по требованию организации, с которой состоял в трудовых отношениях работник и которая предоставила ему общежитие. Если прежний собственник требований о выселении жителей общежития не заявлял, новый собственник не имеет правовых оснований для выселения.

Служебные жилые помещения являются одним из видов специализированных жилых помещений и предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений. Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан, имеющих определенные трудовые отношения с органом государственной власти либо в связи с избранием на выборную государственную или муниципальную должность (см. ст. 104 ЖК РФ).

Трудовые отношения могут быть оформлены трудовым договором или служебным контрактом, заключенным с государственными органами РФ или субъектов РФ, органами местного самоуправления или государственными и муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями. Служебные помещения могут предоставляться в связи с прохождением службы в Вооруженных Силах РФ, органах внутренних дел, службы безопасности и разведки, таможенных органах и т.п.

Договор найма служебного жилого помещения заключается в письменной форме и должен соответствовать типовому договору, утвержденному Правительством РФ. Такой договор не может превышать срока действия трудовых отношений или срока службы или избрания на выборную должность. Данный договор не может быть бессрочным. Обычно в нем содержится условие о том, что пользование жильем прекращается одновременно с отпадением оснований для его предоставления. Досрочное увольнение или прекращение служебных полномочий влечет прекращение договора найма служебного жилья.

Договор найма жилья не может быть прекращен, если при переходе права собственности на это жилье новый собственник является стороной трудового договора с работником, продолжающим занимать ранее предоставленное служебное жилье.

Работник, которому было предоставлено жилое помещение в общежитии в связи с работой, может быть выселен из него без предоставления другого жилого помещения в случае увольнения по собственному желанию без уважительных причин лишь по требованию организации, с которой он состоял в трудовых отношениях и которая предоставила ему общежитие.

Пример. Суд отказал в удовлетворении иска ГОУ ВПО "Российский государственный профессионально-педагогический университет" о выселении У. из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения, так как У., являвшаяся работником ОАО "Уралмашстрой", вместе со своей семьей была вселена в общежитие на основании путевки, выданной по решению предприятия. Распределение жилой площади в указанном общежитии своим работникам, в том числе предоставление комнаты У., производилось ОАО "Уралмашстрой" на основании договора о долевом участии в строительстве спорного общежития и договором о его совместной долевой эксплуатации. Требования о признании договоров недействительными и о применении последствий недействительности ничтожной сделки не заявлялось (подробнее см. Определение Верховного Суда РФ от 11 июля 2006 г. N 45-В06-8).

В данном случае в суд обратилась третья организация, а не предприятие-работодатель, поэтому суд правомерно отказал в выселении ответчика.

Судебная практика показывает, что наличие ошибок в оформлении документов, подтверждающих право граждан на занятие жилых помещений, зачастую трактуется в их пользу. В частности, возможное нарушение должностными лицами установленного порядка оформления документов в ходе предоставления служебного жилого помещения не может являться основанием для умаления прав гражданина, добросовестно выполнявшего обязанности нанимателя квартиры.

Пример. Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации было отказано в иске ФГУ "Управление по эксплуатации административных зданий и жилищного фонда" Управления делами Президента РФ об истребовании квартиры и выселении без предоставления другого жилого помещения, так как при предоставлении указанной квартиры ответчиками не было допущено неправомерных действий, а возможное нарушение должностными лицами установленного порядка оформления документов в ходе предоставления служебного жилого помещения не может являться основанием для умаления прав гражданина, добросовестно выполнявшего обязанности нанимателя квартиры (подробнее см. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19 августа 2008 г. N 5-В08-77).

В приведенном выше случае письменный договор найма служебного жилого помещения не заключен, но его фактическое заключение подтверждается своими фактическими действиями нанимателя и наймодателя.

В силу специфики военной службы, часто требующей от военнослужащего переездов с одного места жительства в другое, а также в связи с достаточно ранним уходом военнослужащих на пенсию, распространена практика выселения из служебного жилого помещения бывших военнослужащих и членов их семьи.

Пример. В 1999 г. гр-ну Л. воинской частью, в которой он служил по контракту, предоставлена служебная квартира по договору найма служебного жилого помещения. Вместе с ним в указанную квартиру были вселены его жена и двое его детей. В 2002 г. Л. уволился из рядов Вооруженных Сил в связи с окончанием срока действия контракта. Однако, поскольку другого жилья у него не имеется, продолжал жить вместе с членами своей семьи в этой служебной квартире. В 2007 г. воинская часть обратилась с исковым заявлением в районный суд о выселении Л. и членов его семьи из служебного жилого помещения без предоставления другого жилья. Суд установил, что Л. был действительно вселен в квартиру в 1999 г. и уволен со службы в 2002 г. Оба указанных события произошли до 1 марта 2005 г. (до даты введения в действия Жилищного кодекса РФ). Требование истца о выселении Л. и членов его семьи из служебной квартиры без предоставления им другого жилого помещения противоречит требованиям ст. 108 ЖК РСФСР, которая подлежит применению к данным правоотношениям. Учитывая вышеизложенное, суд вынес по делу

решение, которым воинской части было отказано в удовлетворении заявленных исковых требований о выселении Л. и членов его семьи без предоставления другого жилого помещения <3>.

<3> Подробнее см.: Судебная практика по гражданским делам Алтайского краевого суда за IV квартал 2007 г. Гражданское право / Алтайский краевой суд // <http://kraevoy.alt.sudrf.ru>.

Жилые помещения в общежитиях предоставляются с учетом их назначения, жилые помещения в общежитиях предоставляются на определенный срок для временного проживания (см. ст. 105 ЖК РФ). Соответственно, период проживания граждан определяется тем, в течение какого времени он состоит в трудовых, служебных отношениях с предприятием или учреждением, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится общежитие, или же обучается в учебном заведении. Документальным подтверждением таких отношений являются соответственно трудовой договор, служебный контракт, договор о предоставлении образовательных услуг.

Такие помещения могут предоставляться студентам государственных, муниципальных или частных образовательных учреждений, военнослужащим, проходящим военную службу по контракту, работникам государственных и муниципальных органов, организаций и учреждений.

Основанием для проживания в общежитии является договор найма жилого помещения. Наймодателем по договору найма жилого помещения в общежитии может быть только собственник общежития. Нанимателем по указанному договору является гражданин, не обеспеченный жильем в населенном пункте, в котором он работает, проходит службу или учится.

В частности, студенты вузов получают комнаты в общежитиях на основании договора найма. Договор найма со студентами действует в период их учебы в вузе, а также в течение срока академического отпуска. Выселение граждан из общежитий возможно только в случае расторжения договора найма (ст. 101 ЖК РФ) и в случае прекращения договора найма (ст. 102 ЖК РФ).

Договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения. Прекращение трудовых отношений, учебы, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии. Договор может прекращаться и по иным общим основаниям, предусмотренным в ст. 102 ЖК РФ.

Исходя из содержания ст. 106 ЖК РФ договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период:

- до завершения капитального ремонта или реконструкции дома, если такой договор был заключен с гражданами на период капитального ремонта или реконструкции жилого дома, где они постоянно проживают;
- до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание при заключении такого договора с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;
- до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;
- установленный законодательством.

Срок, на который заключается договор, в каждом конкретном случае зависит от цели предоставления жилого помещения в доме маневренного фонда. По истечении периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, указанный договор прекращает свое действие. После истечения установленного периода граждане подлежат выселению.

Судебная практика показывает, что из общежития могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения работники предприятий, учреждений, организаций в случае увольнения по собственному желанию без уважительных причин, за нарушение трудовой дисциплины или совершение преступления. Лица, прекратившие работу по иным основаниям, могут быть выселены лишь с предоставлением им другого жилого помещения.

Однако собственник общежития не вправе выселять проживающих в нем лиц в другое общежитие. Лица, зарегистрированные в общежитиях, могут быть выселены лишь с предоставлением другого жилого помещения, которое должно отвечать требованиям жилищного законодательства и общежитием являться не может. То есть при переселении из общежития переселяемому обязаны предоставить отдельную квартиру или комнату.

Жилье в домах системы социального обслуживания населения предназначается для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением медицинских и социально-бытовых услуг. Режим предоставления этого вида жилых помещений подчиняется общим правилам ЖК РФ о специализированном жилищном фонде.

Например, Федеральный закон от 2 августа 1995 г. N 122-ФЗ "О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов" устанавливает категории лиц, которые имеют право на социальное обслуживание в домах системы социального обслуживания населения. К таким лицам относятся граждане пожилого возраста (женщины старше 55 лет, мужчины старше 60 лет) и инвалиды (в том числе дети-инвалиды), нуждающиеся в постоянной или временной посторонней помощи в связи с частичной или полной утратой возможности самостоятельно удовлетворять свои основные жизненные потребности вследствие ограничения способности к самообслуживанию и (или) передвижению.

Граждане пожилого возраста и инвалиды сохраняют занимаемые ими жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда в пределах шести месяцев с момента поступления в стационар, а если в этих

помещениях остались проживать члены их семей - в течение всего времени пребывания в стационаре (ст. 12 Федерального закона "О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов").

Стационарные учреждения (отделения) социального обслуживания профилированы в соответствии с их возрастом, состоянием здоровья и социальным положением инвалидов.

Условия проживания в стационарах определяются договором о стационарном обслуживании граждан. Администрация стационара обязана соблюдать права человека и гражданина; обеспечивать неприкосновенность личности и безопасность проживающих; выделять супругам изолированное жилье для совместного проживания и проч. (ст. 21 Закона о социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов).

Законодательство субъектов РФ о жилых помещениях в домах системы социального обслуживания населения представлено законами и иными правовыми актами.

Пример. Согласно ст. 27 Закона г. Москвы от 9 июля 2008 г. N 34 "О социальном обслуживании населения города Москвы" жилые помещения в домах специализированного жилищного фонда города Москвы системы социального обслуживания населения предназначаются для проживания граждан, не обеспеченных жилыми помещениями в городе Москве и нуждающихся в предоставлении им медицинских и социально-бытовых услуг (дееспособных и имеющих способность к самообслуживанию граждан пожилого возраста и инвалидов). Порядок и условия предоставления жилых помещений в домах специализированного жилищного фонда города Москвы системы социального обслуживания населения и пользования такими жилыми помещениями устанавливаются правительством Москвы.

Чаще всего граждане, остро нуждающиеся в социальной помощи в силу своего преклонного возраста или состояния здоровья, остаются проживать в специализированном жилом помещении до конца жизни.

Для временного проживания гражданам, которые в установленном федеральным законом порядке признаны вынужденными переселенцами или беженцами, предоставляются особые жилые помещения из специализированного жилого фонда.

Жилые помещения для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, предоставляются в порядке очередности принятия на учет, устанавливаемой территориальными органами миграционной службы. При предоставлении жилья учитывается и наличие членов семьи вынужденных переселенцев или беженцев (см. ст. 109 ЖК РФ).

К числу беженцев относятся лица, которые не являются гражданами РФ и в силу обоснованных опасений стать жертвой преследований находятся вне страны своей гражданской принадлежности. Также это лица, которые, не имея определенного гражданства и находясь вне страны своего прежнего обычного местожительства в результате подобных событий, не могут или не желают вернуться в нее вследствие опасений стать жертвой преследований.

В Федеральном законе от 19 февраля 1993 г. N 4528-1 "О беженцах" под фондом жилья для временного поселения лиц, признанных беженцами, понимается совокупность жилых помещений, предоставляемых лицам, признанным беженцами, и членам их семей.

Признание лица беженцем предусматривает определенную процедуру, по результатам которой принимается решение о выдаче свидетельства о рассмотрении ходатайства, затем решение о признании беженцем или об отказе в признании беженцем и выдается удостоверение беженца или уведомление об отказе в признании беженцем.

Вынужденными переселенцами могут быть признаны как граждане РФ, так и иностранные граждане и лица без гражданства. Это могут быть граждане РФ, покинувшие место жительства вследствие совершенного в отношении его или членов его семьи насилия или преследования в иных формах либо вследствие реальной опасности подвергнуться преследованию.

Лицу, признанному вынужденным переселенцем, выдается соответствующее удостоверение. Сведения о детях лиц, признанных вынужденными переселенцами, заносятся в удостоверение одного из родителей.

К фонду жилья для временного поселения беженцев и временных поселенцев относятся дома, квартиры, общежития, другие жилые помещения. Создание фонда жилья для временного поселения осуществляется за счет средств федерального бюджета. Фонд жилья для временного поселения, за исключением арендуемых жилых помещений, является федеральной собственностью. Помещения такого фонда не подлежат приватизации, обмену, бронированию, сдаче в поднаем.

Жилые помещения указанным гражданам предоставляются при отсутствии возможности самостоятельно определить место жительства на территории РФ, если ни один из членов семьи не имеет жилья на праве собственности или по договору жилищного найма.

Особым основанием расторжения договора найма с беженцем или вынужденным переселенцем является утрата соответствующего статуса, который и дает право на проживание в жилье специализированного жилого фонда.

Жилые помещения, предназначенные для специальной социальной защиты отдельных категорий граждан, в отличие от иных видов специализированных жилых помещений, предоставляются не по договору найма специализированного жилого помещения, а по договору безвозмездного пользования (см. ст. 109 ЖК РФ).

Жилье данного вида предназначено для проживания граждан, нуждающихся в специальной социальной защите. Порядок и условия предоставления таких жилых помещений регулирует федеральное и региональное законодательство. Жилые помещения для социальной защиты предоставляются в первую очередь лицам, нуждающимся во временном приюте, таким как дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей, безнадзорные несовершеннолетние, граждане без определенного места жительства и определенных занятий и т.п.

В связи с тем что лица, которым предоставляется такого рода временное жилье, являются особо нуждающимися, договор с ними заключается на безвозмездной основе. Это означает, что от платы за пользование жилым помещением, а иногда и за коммунальные услуги граждане, проживающие в жилом помещении, освобождаются.

Указанный договор заключается только в письменной форме и носит временный характер. Расторгнут он может быть досрочно, если наниматель не выполняет или нарушает возложенные на него обязанности.

В случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. В случае отказа освободить такие жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений.

В качестве важной социальной гарантии для социально незащищенных лиц закон предусматривает исключения из правила о выселении из жилья специализированного жилого фонда без предоставления другого жилья.

Так, согласно п. 2 ст. 103 ЖК РФ не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях:

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

- пенсионеры по старости;

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

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

Статус указанных выше категорий нуждающихся лиц должен быть подтвержден документально. В частности, члены семьи военнослужащих, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы, должны иметь вступившее в законную силу решение суда о признании военнослужащего пропавшим без вести или объявленным умершим. Чтобы получить такое судебное решение, заинтересованное лицо направляет в суд по месту жительства соответствующее заявление, в котором указывает, для какой цели необходимо заявителю признать гражданина пропавшим без вести или умершим, а также обозначает обстоятельства, дающие основания предполагать его смерть или гибель.

Если военнослужащий гражданин пропал без вести при исполнении военных обязанностей в результате военных действий, то объявить его умершим можно не ранее чем по истечении двух лет со дня окончания военных действий в горячей точке. Например, если военнослужащий пропал без вести в Афганистане, он может быть объявлен умершим не ранее чем через два года после вывода войск из Афганистана.

Истечение двухлетнего срока, необходимого для вынесения решения суда, начинается с момента получения последних сведений об отсутствующем.

В случае если лицо, признанное умершим, "возвращается", суд отменяет свое решение. Если жилое помещение было продано, то новый владелец проданного жилья должен вернуть его "воскресшему" владельцу только в том случае, если будет доказано, что, приобретая это имущество, покупатель знал, что объявленный умершим гражданин фактически жив. Иначе он считается добросовестным владельцем недвижимости и не может быть выселен из жилого помещения.

В случаях, когда имущество перешло по праву наследования к государству как выморочное (не имеющее наследников) и было реализовано, то после отмены судом решения об объявлении гражданина умершим ему возвращается сумма, вырученная от реализации имущества. Новый владелец жилого помещения продолжает проживать в нем, если приобрел такое жилье по договору купли-продажи, т.е. на возмездной основе.

Всем вышеуказанным категориям граждан предоставляются другие жилые помещения, которые должны находиться в черте соответствующего населенного пункта. Выселение граждан из служебных жилых помещений или жилых помещений в общежитиях с предоставлением других жилых помещений осуществляется прежним собственником или юридическим лицом, передающими соответствующие жилые помещения.

3.2. Выселение лиц, самоуправно занявших жилое помещение

Гражданин, который самовольно, без законных оснований вселился в жилое помещение, может быть выселен из этого помещения не ранее вступления в силу решения суда, вынесенного по иску о принудительном выселении. Конечно же, такой гражданин выселяется без предоставления ему другого жилого помещения. Другое дело, что между моментом выявления самоуправного занятия помещения и моментом вступления в силу судебного решения проходит длительный период времени.

Однако с учетом конкретных обстоятельств дела и мотивов самовольного занятия чужого недвижимого имущества такой гражданин может быть привлечен к уголовной ответственности за самоуправство (ст. 330 УК РФ), если такими действиями был причинен существенный вред.

Самоуправным является занятие жилого помещения без законных на то оснований. Документами, подтверждающими юридическое право на вселение в жилое помещение, могут являться ордер на вселение (сейчас не выдается), договор приватизации, договор купли-продажи, свидетельство о праве на наследство и т.п.

На лиц, которые вселились в жилье самоуправно, если это подтверждено соответствующим судебным решением, не распространяется принцип неприкосновенности жилища и недопустимости произвольного лишения жилища (см. ст. 3 ЖК РФ). Неприкосновенность жилища означает отсутствие права у кого-либо проникать в жилище

без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан, а значит, невозможность выселения гражданина и проживающих совместно с ним членов семьи из занимаемого жилого помещения. Выселение (лишение жилища) вопреки воле и желанию лица, занявшего жилое помещение и проживающего в нем, допускается только в судебном порядке.

В 90-е годы XX в. возникали правовые коллизии по вопросу о порядке выселения. В результате применения ст. 90 Жилищного кодекса РСФСР от 24 июня 1983 г. сложилось обыкновение правоприменительной практики выселения граждан в административном порядке с санкции прокурора. Между тем основы гражданского законодательства Союза ССР и республик устанавливали, что договор найма при отсутствии согласия нанимателя может быть расторгнут только судом. Наличие в законодательстве прямо противоположных норм нарушало конституционный принцип единства законодательного регулирования на всей территории РФ.

Конституционный Суд обратился в Верховный Суд РФ с предложением о внесении соответствующих изменений в законодательство, который определил, что решение вопроса об обоснованности отказа в возбуждении уголовного дела в отношении работников милиции возможно только на основе установления и исследования фактических обстоятельств, что не подведомственно Конституционному Суду РФ.

Обыкновение правоприменительной практики выселения граждан из самоуправно занятых жилых помещений в административном порядке только с санкции прокурора и без возможности последующего обращения в суд признано не соответствующим Конституции РФ.

В настоящее время ЖК РФ прямо указывает на то, что выселение возможно не иначе как в судебном порядке. Административный порядок выселения граждан, самоуправно занявших жилое помещение или проживающих в домах, грозящих обвалом, который ранее предусматривался Жилищным кодексом РСФСР, в настоящее время не действует.

Для того чтобы выселить жильцов из занимаемого ими помещения, истцу необходимо доказать в суде самовольность их вселения.

Пример. МУРЭП "Электрометаллург" обратилось в суд с иском к семье Г. о выселении из квартиры в г. Челябинске без предоставления другого жилого помещения, ссылаясь на то, что в спорную квартиру ответчики были вселены в 1994 г. по записке руководства предприятия, ордер на квартиру им не выдавался. Решением суда семья Г. была выселена из спорной квартиры без предоставления другого жилого помещения. В удовлетворении встречного иска Г. суд отказал. В надзорной жалобе заявителя утверждали, что суд пришел к неправильному выводу о том, что они являются временными жильцами и подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. Сторонами не оспаривался факт вселения семьи Г. по распоряжению заместителя директора в спорную квартиру, т.е. не самоуправно, также не оспаривался факт их фактического проживания в квартире с 1994 г., открытие лицевого счета и внесения платежей за коммунальные услуги. Таким образом, фактически с ними был заключен договор найма жилого помещения. Верховный Суд РФ передал дело для рассмотрения по существу в суд надзорной инстанции (подробнее см. Определение Верховного Суда РФ от 21 января 2005 г. N 48-В04-15).

Рассматриваемый случай показывает, что вселение жильцов не является самовольным даже в том случае, когда ордер на спорную жилплощадь не выдан. Во избежание выселения жильцы должны подтвердить, во-первых, законность основания вселения (любыми иными документами - приказами, справками, записками и т.п.), во-вторых, факт действительного проживания в помещении (квитанциями об оплате квартплаты и коммунальных услуг, показаниями свидетелей, справками с места жительства и т.п.).

Не имеет права на вселение и на проживание в жилом помещении лицо, если это помещение признано самовольной постройкой.

Согласно ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Лицо, которое возвело самовольную постройку или проживает в ней, не приобретает на нее право собственности. Никто не вправе совершать сделки с таким объектом. Закон запрещает продавать, дарить, сдавать в аренду самовольные постройки. Они не включаются в состав жилищного фонда и не имеют статуса жилого помещения. Вселение в такое жилье нельзя назвать иначе как самовольным.

Сказанное подтверждается и имеющейся судебной практикой. Из Обзора законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2006 г., утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 7 и 14 июня 2006 г., следует, что оснований для предъявления отдельного требования о выселении лица из самовольно возведенных построек не имеется, ведь у лица не возникает право на проживание в самовольной постройке, и вынесение судом решения о ее сносе не затрагивает его право на владение и пользование указанным жилым помещением.

При подаче заявления о признании жилого помещения в установленном законом порядке самовольной постройкой не требуется дополнительно заявлять требование о выселении граждан из жилых построек, подлежащих в дальнейшем сносу. Если гражданин зарегистрирован в самовольно возведенном жилом помещении, то в этом случае при подаче иска о сносе самовольно возведенного строения необходимо предъявлять также требование о выселении.

3.3. Выселение временных жильцов и поднанимателей после истечения срока проживания

Согласно ст. 80 ЖК РФ временными жильцами считаются граждане, вселенные нанимателем жилого помещения и членами его семьи для временного безвозмездного проживания в жилом помещении. Вселяемый не приравнивается по своему статусу к членам семьи нанимателя. Это означает, что он не вступает в жилищные правоотношения с наймодателем (собственником) помещения.

Отличие статуса временных жильцов от поднаемателей состоит в следующем:

- поднаематели заключают с нанимателем договор поднайма, а временные жильцы не заключают никакого соглашения;
- поднаематели пользуются жилым помещением на возмездной основе, а временные жильцы не имеют обязанности по внесению платы за жилое помещение;
- для заключения договора поднайма и вселения поднаемателя требуется согласие наймодателя, а для временного вселения не требуется;
- в отличие от временного вселения сроки проживания по договору поднайма могут превышать и шесть месяцев.

Временный жилец не имеет самостоятельных прав и обязанностей, а соответственно, и не несет ответственности перед наймодателем. Зато факт вселения налагает дополнительные обязанности на нанимателя помещения по договору социального найма. Во-первых, о вселении наниматель должен предварительно уведомить наймодателя. Ведь наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов, если после их вселения общая площадь жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной - менее нормы предоставления. Если наниматель не знает об учетной норме или о порядке ее подсчета исходя из количества проживающих в жилом помещении, наймодатель указывает на невозможность вселения со ссылкой на ст. 80 ЖК РФ.

Во-вторых, после вселения временного жильца обязанности по оплате коммунальных платежей и внесению платы за пользование жилым помещением, а также за проведение текущего ремонта жилья продолжает нести наниматель. Более того, именно наниматель несет полную ответственность за использование жилья по назначению временным жильцом, за выполнение им санитарных, пожарных, экологических норм и правил и т.д.

Таким образом, жилищные правоотношения складываются по цепочке "наймодатель - наниматель - временный жилец", при этом наймодатель является своеобразным посредником и связующим звеном, без которого напрямую такие правоотношения невозможны. В отличие от временного жильца, члены семьи нанимателя живут с нанимателем постоянно и обладают самостоятельным статусом.

Особенностью взаимоотношений временного жильца и нанимателя является их временный характер. Временные жильцы не могут занимать жилую площадь нанимателя дольше шести месяцев подряд (п. 2 ст. 80 ЖК РФ, абз. 1 ст. 680 ГК РФ).

Жильцы обязаны освободить помещение немедленно по истечении согласованного с ними срока, а если он не согласован - не позднее 7 дней со дня предъявления требования о выезде. Требование о выезде временному жильцу может предъявить не только наниматель, но и любой член его семьи, проживающий с ним в жилом помещении. В случае возникновения спора о выселении суд может потребовать письменного оформления такого требования. Однако обычно вполне достаточно устного требования, так как в законе ничего не говорится о форме его предъявления. При необходимости в суде заинтересованное лицо может сослаться на свидетельские показания. В случае отказа выселиться добровольно наниматель или члены его семьи вправе требовать выселения временных жильцов без предоставления другого жилого помещения. В случае прекращения договора социального найма жилого помещения и выселения нанимателя и членов его семьи наймодатель вправе напрямую предъявить требование о выселении без предоставления жилого помещения самому временному жильцу.

Пример. Решением Автозаводского районного суда города Нижнего Новгорода от 9 августа 2006 г., оставленным без изменения судом кассационной инстанции, гражданка М.В. Мальцева, мать несовершеннолетнего А.А. Мальцева, выселена из занимаемого жилого помещения без предоставления другого жилого помещения. Суд установил, что М.В. Мальцева, являясь временным жильцом, подлежала выселению, поскольку не приобрела право пользования спорным жилым помещением (подробнее см. Определение Конституционного Суда РФ от 19 апреля 2007 г. N 260-О-О).

Из вышесказанного следует, что выселение временного жильца из занимаемого им жилого помещения возможно:

- при прекращении права нанимателя, поднаемателя или собственника жилого помещения вне зависимости от причин такого прекращения;
- в случае истечения срока проживания, равного шести месяцам подряд;
- в случае отсутствия согласия нанимателя, поднаемателя, собственника или членов его семьи на дальнейшее проживание временного жильца и предъявления соответствующего требования нанимателем или совместно проживающим с ним членом его семьи (обычно в течение 7 дней).

В случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение временные жильцы подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения (п. 5 ст. 80 ЖК РФ).

Любой договор поднайма является срочным договором. Период его действия может закончиться в связи с истечением времени, на которое он был заключен и которое указано в договоре. В тексте договора срок его действия может указываться различными способами, например: "Договор действует до 1 марта 2010 г.", или "Срок действия договора - 1 год", или "Договор заключен на неопределенный срок и может быть расторгнут по соглашению сторон". Согласно ч. 3 ст. 77 ЖК РФ договор поднайма, в котором не указан срок действия, считается заключенным на один год. Если в договоре поднайма период его действия прямо не указан, то поднаематель или наниматель жилья обязан предупредить другую сторону о расторжении договора за 3 месяца.

Договор поднайма жилого помещения является сделкой, производной от основного договора - договора социального найма жилого помещения. Поэтому договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, также прекращается по прекращении основного договора найма независимо от причин прекращения последнего.

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть расторгнут по соглашению сторон или при невыполнении поднаемателем условий договора поднайма жилого

помещения. Например, основаниями выселения поднаемателя могут быть использование жилого помещения не по назначению или систематическое нарушение прав и законных интересов соседей (п. 4 ст. 79 ЖК РФ). Поднаематель вправе досрочно расторгнуть договор поднайма в любое время. Причины такого расторжения правового значения не имеют.

Процедура расторжения договора поднайма по инициативе нанимателя на практике является достаточно длительной по времени. Прежде чем обратиться в суд с иском о расторжении договора поднайма, наниматель обязан направить предупреждение поднаемателю о нарушении им условий договора, после чего должен истечь период, необходимый для устранения нарушений. В случае удовлетворения иска поднаематель и члены его семьи подлежат выселению без предоставления другого жилья. Административный или иной внесудебный порядок выселения является недопустимым.

Таким образом, выселение поднаемателя возможно в силу следующих обстоятельств:

- прекращения договора найма, что влечет прекращение отношений с поднаемателем;
- истечения срока договора поднайма;
- досрочного расторжения договора поднайма;
- расторжения по соглашению сторон;
- расторжения договора поднайма в судебном порядке при невыполнении поднаемателем условий договора.

3.4. Выселение в связи с исключением из членов жилищного кооператива

В соответствии со ст. 110 ЖК РФ жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

Внести паевой взнос в порядке и сроки, установленные уставом, - это главная обязанность члена кооператива. До полной оплаты паевого взноса жилое помещение принадлежит жилищно-строительному кооперативу на праве собственности, а после уплаты взноса переходит в собственность члена кооператива. Паевой взнос представляет собой имущественный (денежный) взнос, который соответствует покупной стоимости жилого помещения, получаемого членом кооператива. Паевой взнос может быть внесен одновременно или в рассрочку, в зависимости от условий, содержащихся в уставе. Для жилищно-строительного кооператива размеры и порядок внесения взносов определяются уставом и зависят от стадий строительства жилого дома. Пай складывается из паевого взноса и начислений на пай, если начисления предусмотрены уставом. Принадлежность пая означает возможность распоряжаться им по своему усмотрению: продать или подарить другому лицу (если устав это допускает), передать по наследству.

Выселение бывшего члена жилищного кооператива возможно в случае невыплаты полной суммы паевого взноса или в случае его исключения из жилищного кооператива за грубое неисполнение без уважительных причин своих обязанностей. В принудительном порядке член кооператива может быть исключен из кооператива на основании решения общего собрания (конференцией) при условии совершения им в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей. К числу таких серьезных нарушений могут относиться:

- неуплата установленных взносов в течение 30 (тридцати) дней с момента наступления срока внесения соответствующих взносов;
- нарушение правил содержания жилых помещений;
- нанесение своими действиями вреда имуществу кооператива, его деятельности и репутации.

Член жилищного кооператива может быть исключен из жилищного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных ЖК РФ или уставом жилищного кооператива.

Нарушитель обычно заранее письменно уведомляется о предстоящем рассмотрении вопроса о возможности исключения его из членов кооператива с указанием срока на устранение нарушений. Если окончательное решение об исключении из членов кооператива принято, лицо подлежит выселению из квартиры, которая была предоставлена ему для проживания.

Таким образом, в данном случае выселение является последствием исключения недобросовестного члена из кооператива. Проживающие совместно с ним члены его семьи также утрачивают право пользования жилым помещением в доме жилищного кооператива и обязаны освободить данное жилое помещение.

Выселение связано с тем, что право пользования жилым помещением в доме жилищного кооператива до выплаты паевого взноса основано именно на членстве в таком кооперативе. С прекращением членства прекращается право пользования жильем. Вместе с ним покинуть кооперативное жилье обязаны и члены его семьи.

Срок добровольного освобождения кооперативного жилья после прекращения оснований пользования таким жильем составляет два месяца.

В случае отказа освободить жилое помещение они выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилья. Отказ освободить жилое помещение означает фактическое бездействие, которое выражается в том, что по истечении двухмесячного срока лицо продолжает пользоваться помещением.

В случае смерти члена жилищного кооператива члены его семьи не выселяются. Наследники имеют право на вступление в члены данного жилищного кооператива по решению общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). Однако наследники не обязаны вступать в кооператив. В случае смерти наследодателя, являющегося членом жилищного или жилищно-строительного кооператива, наследникам может быть выплачена внесенная денежная сумма пая. После ее выплаты наследники утрачивают право на жилое помещение.

Сам член кооператива имеет право по своей воле в любой момент выйти из кооператива. Заявление о желании выйти из кооператива обычно подается в правление кооператива. Каждый член кооператива имеет право на получение

стоимости паевого взноса и других выплат при выходе из кооператива. Стоимость паевого взноса может быть выплачена члену кооператива денежными средствами или имуществом, в том числе недвижимым.

Кроме того, член кооператива вправе передать другому лицу свой паевой взнос и выйти из кооператива, если иное не предусмотрено уставом кооператива. Лицо, которому передается паевой взнос, обычно имеет преимущественное право на вступление в члены этого кооператива. Лицо, прекратившее свое членство в кооперативе и получившее стоимость паевого взноса, в случае отказа добровольно освободить бесосновательно занимаемое жилое помещение подлежит выселению.

Выселению подлежит лицо, исключенное из жилищного кооператива (ст. 132 ЖК РФ). Паевой взнос возвращается в части уже внесенного пая. Выплаты производятся за счет средств кооператива. Выплата пая возможна в случае, когда член кооператива выходит из жилищного кооператива добровольно. Данное обстоятельство может быть отражено в уставе кооператива.

Максимальный срок выплаты паевого взноса составляет два календарных месяца со дня принятия решения об исключении члена жилищного кооператива. Установление двухмесячного срока является важной гарантией для граждан и юридических лиц - бывших членов кооператива. В случае просрочки выплаты взноса бывший член кооператива вправе потребовать его взыскания в судебном порядке. В исковом заявлении может содержаться требование об уплате пени за просрочку выплаты.

В ст. 31 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах" предусматривается, что в случае отказа освободить жилое помещение член кооператива и проживающие совместно с ним лица подлежат выселению по решению суда без предоставления другого жилого помещения в порядке, предусмотренном жилищным законодательством РФ для граждан, исключаемых из жилищных или жилищно-строительных кооперативов.

Если пай в ЖСК является общей совместной собственностью супругов, то выбывающий из кооператива супруг (член ЖСК) после расторжения брака имеет право на получение доли пая, а остающийся проживать в кооперативной квартире бывший супруг - право преимущественного вступления в члены ЖСК с зачислением на его лицевой счет причитающейся ему доли пая.

Пример. Постановлением Президиума Самарского областного суда удовлетворено представление прокурора области Юрия Денисова об отмене судебных постановлений о выселении Рогачевой Аллы с детьми из квартиры без предоставления другого жилого помещения по требованию Жилищно-строительного кооператива "Центр решения жилищных проблем", так как они были вынесены с существенным нарушением норм материального и процессуального права (подробнее см. Постановление Президиума Самарского областного суда от 13 декабря 2007 г.).

3.5. Выселение за систематическое разрушение или порчу жилого помещения, использование жилого помещения не по назначению и систематическое нарушение правил общежития

Выселение нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения предусматривается в одном из случаев, когда наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи:

- используют жилое помещение не по назначению;
- систематически нарушают права и законные интересы соседей;
- бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его порчу и разрушение.

Использование жилого помещения не по назначению означает, что помещение используется для иных целей, нежели для целей проживания, в частности для размещения производства, торговой точки, используется как офис или склад.

Закон запрещает размещать в жилом помещении любое промышленное производство. Не обязательно, чтобы промышленное производство было связано с применением огнеопасных веществ, отходов, химикатов, красителей, чтобы оно было крупносерийным и т.п. Речь в данном случае идет и о кустарной (например, ремонт обуви), о легкой промышленности.

Является недопустимым размещение в многоквартирных и других жилых домах промышленных производств. Жилищный кодекс РФ не раскрывают понятие "промышленное производство" в целях жилищного законодательства, равно как и нет определения этого понятия в иных законодательных актах.

Промышленными производствами можно считать предприятия, выпускающие продукцию с помощью станков и другого механического оборудования; их деятельность связана с превышением санитарно-гигиенических норм, которые недопустимы в жилых помещениях. Промышленные производства должны находиться в специально построенных для этих целей зданиях и располагаться в допустимых пределах санитарных зон жилых домов.

Действиями, нарушающими права и интересы соседей, могут считаться строительные работы, работы по перепланировке и реконструкции, ведение производства в жилом помещении.

Есть мнение, что несоблюдение собственником и членами его семьи правил общественного порядка и нарушение ими прав и законных интересов соседей может выражаться, например, в систематическом громком включении музыкальной аппаратуры в ночное время, которое влечет административную ответственность, а также пьянстве, хулиганстве <4>.

<4> См.: Шахов С.Ю. Специальные случаи прекращения права частной собственности на жилые помещения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2006. N 9.

Однако судебная практика показывает, что под систематическим нарушением прав и интересов соседей правильнее понимать не любые действия (нарушение общественного порядка, делающее невозможным совместное

проживание), а только такие, где объектом нарушения является жилое помещение: нарушения планировки, переоборудование, ремонтные работы, новое жилищное строительство, реконструкция жилого помещения, препятствования в обеспечении соседей коммунальными услугами.

Пример. В суд обратился гражданин П. с просьбой о выселении из соседней комнаты гражданина К. в связи с невозможностью их совместного проживания. Причиной такого обращения были не только угрозы убийством со стороны этого соседа, но и фактически нанесенные телесные повреждения гражданину П. Подтверждением данных фактов были приговоры суда, по которым гражданин К. (сосед-ответчик) был осужден за причинение телесных повреждений и угрозу убийством. Суд отказал в удовлетворении иска, так как неправомерное поведение ответчика не являлось предметом административных или иных общественных разбирательств и к нему не применялись такие меры общественного воздействия, как предупреждение о возможном выселении из квартиры. Факт побоев и угроз убийством не был расценен как существенное, заслуживающее внимания и правовой оценки обстоятельство.

Решение было оставлено без изменения кассационной инстанцией <5>.

<5> Подробнее см.: Щенникова Л. Неприкосновенность собственности на жилище и защита интересов соседей // Российская юстиция. 2001. N 4.

В данном случае гражданин угрожал физической расправой и наносил телесные повреждения соседу, что может являться только основанием для обращения в органы суда или прокуратуры за защитой личной неприкосновенности, в том числе в порядке уголовного преследования. Повреждения недвижимого имущества допущено не было, и суд отказал в требовании о принудительном выселении.

Использование жилого помещения не по назначению свидетельствует о бесхозяйственном обращении с ним.

Бесхозяйственное обращение с жилым помещением, влекущее его порчу и разрушение, является еще одним основанием для выселения виновного лица. "Бесхозяйственным содержанием жилого помещения считается бездействие собственника, нарушающее правила и нормы санитарного содержания, технической эксплуатации жилищного фонда, безопасности проживания людей. Это, в частности, длительное невыполнение работ по его текущему и капитальному ремонту против нормативных сроков, несвоевременное принятие охранительных мер по ликвидации аварийного состояния жилого дома, квартиры, комнаты, домового и квартирного оборудования и сетей, переселению из угрожающих здоровью и жизни жилых помещений, отказ от принятия решения о способе управления дома и его техническом обслуживании, систематические отказы от предложений собственников произвести ремонт дома, использование жилого помещения под производственные и иные нежилые цели, ведущее к преждевременному износу конструкции жилого помещения и нарушению прав и интересов соседей, а также нарушение санитарных правил содержания помещения и придомового земельного участка, обслуживающего помещения, появление грызунов, систематическое скопление бытового мусора и отходов, высокий уровень шумов от бойлерной, загрязнение территории проживающими и арендаторами и т.п." <6>.

<6> Кудашкин А.В. Жилищное право: Учебник. М.: За права военнослужащих, 2005.

Согласно ст. 29 ЖК РФ собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести его в прежнее состояние в разумный срок. В противном случае суд по иску органа, с которым следовало согласовать переустройство и перепланировку, принимает решение о продаже с публичных торгов жилого помещения с выплатой собственнику вырученных средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Таким образом, закон предусматривает изъятие у собственника жилого помещения и его продажу с публичных торгов и, соответственно, его выселение из этого помещения.

Выселение нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения является крайней мерой воздействия на жильцов, которые злостно нарушают свои обязанности. Требование о таком выселении может быть предъявлено только со стороны наймодателя. Независимо от основания выселения оно возможно не иначе как в судебном порядке. Но до подачи нанимателем искового заявления в суд соответствующий жилищный орган вправе попытаться урегулировать спорный вопрос, явившийся причиной выселения, административным путем, т.е. путем направления письменных предупреждений в адрес наймодателя, путем переговоров о неправомерности действий виновного лица. Член семьи собственника жилого помещения, нарушающий правила пользования жилым помещением, в соответствии с ч. 2 ст. 35 ЖК РФ может быть выселен из жилого помещения на основании решения суда по требованию собственника.

Жилищный кодекс РФ не содержит нормы, устанавливающей форму предупреждения граждан об устранении нарушений правил пользования жилым помещением. Поэтому судебной практикой установлено, что в случае возникновения спора по поводу выселения граждан по основаниям, предусмотренным ч. 2 ст. 35 ЖК РФ и ч. 1 ст. 91 ЖК РФ, в суд могут быть представлены любые доказательства, которые свидетельствуют как о нарушениях, допущенных гражданами в отношении жилых помещений, так и о том, что виновные граждане предупреждены о необходимости устранить такие нарушения.

Таким образом, предварительно наймодатель обязан письменно предупредить нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи о необходимости устранить нарушения и назначить разумный срок для восстановления разрушенных частей жилого помещения. Этот срок зависит от конкретных обстоятельств и должен быть достаточным для совершения действий по восстановлению. Только после этого возможно предъявление иска в суд. В случае устранения нарушения наниматель и члены его семьи не подлежат выселению.

Жилищное законодательство не предусматривает обязательного выселения всех лиц, проживающих в жилом помещении. Если удастся установить конкретных виновных лиц, то в судебном порядке могут быть выселены именно

эти лица. Соответственно, остальные проживающие в жилом помещении могут быть оставлены в качестве нанимателей жилого помещения.

Статья 91 ЖК РФ предусматривает выселение в судебном порядке по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи без предоставления другого жилого помещения в том случае, если они используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение.

Согласно положениям данной нормы выселению подлежат только наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи.

При этом Жилищный кодекс РФ не содержит нормы, предусматривающей возможность выселения бывших членов семьи нанимателя при систематическом нарушении прав и законных интересов граждан, совместно с ним проживающих.

Вместе с тем прекращение семейных отношений при совместном проживании граждан предполагает раздельное ведение хозяйства, изменение порядка пользования жилым помещением и порядка несения бремени расходов по уплате за жилое помещение и коммунальные услуги, а также за содержание и ремонт жилого помещения. Следовательно, такие граждане фактически становятся по отношению друг к другу соседями.

Поскольку ст. 91 ЖК РФ предусматривает выселение граждан в случае систематического нарушения прав и законных интересов соседей, то, следовательно, по требованию заинтересованных лиц бывший член семьи нанимателя может быть выселен в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения, если он противоправным поведением делает невозможным для других проживание с ним в одном жилом помещении (квартире).

К числу заинтересованных лиц, указанных в ст. 91 ЖК РФ, имеющих право обращаться в суд с иском о выселении без предоставления другого жилого помещения, относятся лица, чьи права нарушаются неправомерными действиями нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи.

В частности, при систематическом нарушении прав и законных интересов соседей в суд с иском о выселении граждан, которые своим поведением делают невозможным для других проживание с ними в одном доме, может обратиться любой житель дома, чьи права нарушаются неправомерными действиями другого жильца этого же дома.

Кроме того, согласно п. 5 Положения о государственной жилищной инспекции в Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1994 г. N 1086, органы государственной жилищной инспекции осуществляют контроль за использованием жилищного фонда; за соблюдением правил пользования жилыми помещениями.

Учитывая изложенное, органы государственной жилищной инспекции также вправе обратиться в суд с иском о выселении нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи при нарушении ими правил пользования жилым помещением, ведущем к разрушению такого жилого помещения.

Если жилое помещение после самовольно произведенного переустройства (перепланировки) не будет приведено в прежнее состояние, суд в отношении собственника жилища принимает решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения.

Согласно ч. 1 ст. 446 ГПК РФ взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности жилое помещение, если для него и для совместно проживающих с ним членов его семьи оно единственно пригодное для постоянного проживания.

Исключением являются случаи, когда жилье является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание. В частности, когда залогодатель не способен своевременно и в полном объеме исполнить обязательства, предусмотренные договором ипотеки, такие как:

- уплатить залогодержателю основную сумму долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором;
- возместить залогодержателю необходимые расходы на содержание и/или охрану заложенного жилья либо на погашение задолженности залогодателя по связанным с этим имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам, которые понес залогодержатель в силу необходимости обеспечить сохранение предмета залога;
- возместить убытки и/или неустойку (штраф, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;
- возместить проценты за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренные обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом;
- возместить судебные издержки и иные расходы, вызванные обращением взыскания на заложенное имущество;
- возместить расходы по реализации заложенного имущества.

В ст. 293 ГК РФ не говорится собственно об обращении взыскания на жилое помещение, а предусматривается лишь принятие судом решения о продаже помещения с публичных торгов. Однако на вопрос о том, можно ли считать взысканием решение суда о продаже жилого помещения с публичных торгов, следует ответить утвердительно (см. ст. ст. 349, 350 ГК РФ). Таким образом, "нормы ст. 293 ГК РФ реально могут быть применены лишь к очень незначительной доле недобросовестных собственников, поскольку сегодня подавляющее большинство собственников (и добросовестных, и недобросовестных) имеют лишь одно жилое помещение" <7>.

<7> Шахов С.Ю. Специальные случаи прекращения права частной собственности на жилые помещения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2006. N 9.

Конституционный Суд РФ в своем Определении от 4 декабря 2003 г. N 456-О признал конституционной норму о запрете обращать взыскание на единственное жилое помещение, отметив, что для законодателя не исключается возможность конкретизировать данное регулирование в части, касающейся размеров такого жилого помещения.

Если обратиться к судебной практике судов общей юрисдикции, то в ней достаточно мало дел о выселении по основаниям, рассматриваемым в настоящем разделе.

3.6. Выселение лиц, лишенных родительских прав, если их совместное проживание с детьми признано невозможным

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 (см. п. 2 ст. 91 ЖК РФ).

Лишение родительских прав производится только судом и только при наличии вины родителя. Лишение родительских прав возможно, когда изменить поведение родителей (одного из них) в лучшую сторону уже невозможно. В зависимости от конкретной обстановки в семье лишению родительских прав могут предшествовать профилактические меры воздействия на родителей (беседы, предупреждения со стороны органов опеки и попечительства, органов внутренних дел, комиссий по делам несовершеннолетних, оказание семье необходимой помощи и т.п.). Мать и отец, лишенные в отношении своих детей родительских прав, утрачивают все права, основанные на факте родства с детьми, в том числе на личное воспитание ребенка и право на общение с ним.

Если ребенок и родители проживают в неприватизированной квартире и суд сделает вывод, что совместное проживание ребенка и родителя невозможно, родители могут быть выселены без предоставления другого жилья в соответствии со ст. 91 ЖК РФ.

Основанием для выселения является решение суда о лишении родительских прав, в котором указывается на выселение. В том случае, если в решении суда о лишении родительских прав не говорится о выселении, заинтересованное лицо должно обратиться в суд с заявлением о выселении. Истцами в делах о выселении из жилого помещения родителей, лишенных родительских прав, могут выступать органы опеки и попечительства, опекуны (попечители) ребенка или прокурор.

Целесообразность дальнейшего совместного проживания в жилом помещении ребенка и родителей (одного из них), лишенных родительских прав, решается судом в порядке, установленном жилищным законодательством. Если ребенок и родители проживают в жилом помещении государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма, то родители, лишенные родительских прав, могут утратить право на совместное проживание с детьми. Для этого в судебном порядке должно быть признано невозможным их совместное проживание с несовершеннолетними детьми.

В этом случае родители, лишенные родительских прав, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

Если квартира принадлежит на праве собственности ребенку или другому родителю, то родитель, лишенный родительских прав, может быть выселен, во-первых, потому, что с момента лишения родительских прав он не считается более членом семьи своих детей, во-вторых, потому, что такое выселение предусмотрено нормами жилищного законодательства.

На практике, как правило, в случае лишения обоих родителей родительских прав органы опеки и попечительства определяют форму устройства ребенка (кроме усыновления, которое производится по решению суда) и переселяют его к усыновителю, опекуну, приемному родителю.

Если же родители и дети проживают в квартире, которая принадлежит им в равной степени, или собственником жилья является сам родитель, лишенный родительских прав, то выселение его невозможно. В такой ситуации ребенок сохраняет свое право собственности на жилое помещение или право проживать там. Однако если его проживание с родителем, лишенным родительских прав, невозможно, то переселяется ребенок. Жилье сохраняется за ребенком за все время его отсутствия.

В соответствии с ч. 1 ст. 31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника.

В п. 3 ст. 65 СК РФ место жительства детей при раздельном проживании родителей устанавливается соглашением родителей. Если после расторжения брака ребенок стал проживать с тем из родителей, у которого не имеется жилого помещения в собственности, и у другого родителя возникли алиментные обязательства в отношении его, то ребенок уже не может считаться членом семьи собственника.

В силу ч. 4 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

Как ранее отмечалось, членами семьи собственника могут являться супруг, родители, дети и любые иные лица, которые вселены в жилище именно как члены семьи. Члены семьи собственника помещения могут стать бывшими членами семьи в случае развода супругов, лишения родителей родительских прав, прекращения опекуновства над несовершеннолетним или иного прекращения семейных отношений с собственником.

Право пользования жилым помещением может быть сохранено за бывшим членом семьи на определенный срок, который может быть продлен судом. Например, если суд предоставил бывшей супруге собственника возможность проживания в квартире бывшего мужа сроком на 2 года, то по истечении этих двух лет она вправе обратиться в суд с заявлением о продлении срока пользования жильем и доказать, что она не имеет в собственности иного жилья, а также средств на его приобретение. С таким заявлением она вправе обращаться в суд неоднократно.

Несмотря на то что новый Жилищный кодекс принят несколько лет назад, вопрос о возможности выселения несовершеннолетних детей из занимаемого ими жилого помещения остается предметом постоянных споров и

обсуждений. Решающую роль в разрешении этого вопроса играют судебная практика Верховного Суда РФ и разъяснения Конституционного Суда РФ.

По общему правилу статус бывшего члена семьи уже не дает лицу права пользоваться данным жилым помещением. Возникает вопрос: могут ли дети стать бывшими членами семьи для своих отца и матери в случае их развода и потерять все права занимать жилое помещение?

Обратимся к законодательству. Согласно ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. Статья 31 ЖК РФ не предусматривает каких-либо специальных оговорок, связанных с обратным действием нормы.

Согласно последним разъяснениям Верховного Суда РФ право пользования жильем сохраняется за несовершеннолетним до достижения им 18 лет, а после достижения совершеннолетия он может быть выселен собственником-родителем, с которым не проживает, как бывший член его семьи на основании ч. 4 ст. 31 ЖК РФ.

На практике суды практически всегда проверяют наличие жилого помещения у бывших членов семьи и не выселяют "на улицу".

Пример. Собственник квартиры обратился с иском в суд о выселении ответчиков, которые были зарегистрированы на данной жилой площади и продолжали ею пользоваться. Ответчиками являются бывшая жена продавца квартиры и их малолетние дети.

Исследовав материалы дела, суд счел требования истца обоснованными и принял решение об их выселении. Применив такую крайнюю меру, как выселение несовершеннолетних детей, суд руководствовался положениями ст. 31 ЖК РФ, которая предусматривает, что в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право на пользование последним за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется. Суд также установил, что бывшая супруга является собственником 3-комнатной квартиры в городе Новокузнецке, откуда она и приехала в Москву. Это означает, что бывшие члены семьи, в том числе и несовершеннолетние дети, не выселяются "на улицу", а могут переехать в принадлежащее им жилье <8>.

<8> Казарян Р. Принудительное выселение (интервью с Н.Н. Костаняном, судебным приставом-исполнителем отдела судебных приставов по Западному административному округу Управления Федеральной службы судебных приставов по Москве, советником юстиции третьего класса) // ЭЖ-Юрист. 2007. N 19.

В данном случае суд при вынесении решения о выселении граждан с детьми принял во внимание такие фактические обстоятельства, как наличие у выселяемого другого жилья, расположенного в другом населенном пункте.

Разъяснение Верховного Суда РФ о невозможности выселения детей в случае развода родителей из жилого помещения противоречит ч. 5 ст. 31 ЖК РФ, согласно которой до истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника, а также в ч. 2 ст. 292 ГК РФ о том, что переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника. Отсюда следует, что после того, как собственник продает или подарит жилое помещение третьему лицу, новый собственник на основании двух указанных выше норм выселит бывших членов семьи, в том числе и несовершеннолетних. При совершении сделки продавец обязательно должен уведомить покупателя (нового собственника) о наличии обременений права собственности на жилое помещение в виде права других лиц (в данном случае - ребенка) проживать в этом жилом помещении.

Практически невозможно доказать, что, совершая такую сделку, лицо не имеет умысла избавиться от обязательств перед своим ребенком. Продать или подарить квартиру собственник может даже своему близкому родственнику, тем не менее ребенок по закону может быть выселен. В этой ситуации законодателю следует проработать определенный правовой механизм защиты прав несовершеннолетнего, например, обязать собственника через суд заключить договор коммерческого найма жилья с бывшим членом семьи, если суд оставил за ним право пользования. Этот договор помешает недобросовестной продаже квартиры, на которую собственник идет с одной целью - во что бы то ни стало выселить бывших членов своей семьи.

Понятно, что лишить собственника полномочия распоряжаться своим имуществом невозможно. Но, с другой стороны, права ребенка на проживание в жилом помещении, где живут или жили его мать или отец, ни в коем случае не должны ущемляться. Именно поэтому ч. 5 ст. 31 ЖК РФ нуждается в изменении или дополнении, так как нарушает один из фундаментальных принципов законодательства и нивелирует судебное решение.

В целом прекращение права пользования жилым помещением собственника в случае прекращения семейных отношений, перехода права собственности на жилое помещение, истечения срока по завещательному отказу, в силу договора или иного соглашения или же в силу решения суда, влечет выселение из ранее занимаемого помещения.

3.7. Прекращение права собственности на жилое помещение и иные гражданско-правовые основания для выселения

Запрет на произвольное лишение жилища установлен и в ст. 40 Конституции РФ. Под произвольным лишением жилища понимается его изъятие без перечисленных в законе оснований и с нарушением установленного в них порядка.

Интересно, что в период действия ГК РСФСР 1964 г. существовало четыре специальных основания прекращения права личной собственности граждан на жилые помещения:

1) если один гражданин владел более чем одним жилым помещением, то право собственности на второе, третье жилое помещение прекращалось (гражданин был вправе по своему выбору оставить в своей собственности любое из них);

2) самовольная постройка жилого дома или дачи (самовольно построенные объекты должны были быть снесены либо по решению суда безвозмездно изъяты);

3) расторжение договора о предоставлении гражданину в бессрочное пользование земельного участка для строительства жилого дома или дачи, если он совершил неправомерные действия;

4) использование жилья для извлечения нетрудовых доходов.

В настоящее время ГК РФ предусматривает возможность принудительного изъятия или отчуждения у собственника имущества, но только в ограниченном числе случаев, перечисленных в ст. 235 ГК РФ. К таким случаям применительно к жилым помещениям относятся:

- обращение взыскания на имущество по обязательствам (ст. 237 ГК РФ);

- отчуждение недвижимого имущества, в том числе жилого помещения, в связи с изъятием земельного участка (ст. 239 ГК РФ, ст. 32 ЖК РФ);

- изъятие бесхозяйственно содержимого жилого помещения (ст. 293 ГК РФ);

- реквизиция (ст. 242 ГК РФ);

- конфискация (ст. 243 ГК РФ).

Обращение взыскания на имущество по обязательствам все чаще связывается с ипотекой. Объектом ипотеки признается помещение, предназначенное для проживания граждан. Указанное помещение должно находиться в собственности залогодателя. Не могут являться объектом ипотеки жилые дома из муниципального жилого фонда, предоставленные гражданам на условиях найма, а также служебные жилые помещения. Помещения, предназначенные для временного проживания, объектами ипотеки быть не могут.

Основанием возникновения ипотеки может являться закон либо договор. По договору залогодатель (в том числе и не являющийся должником) добровольно отдает в залог любое принадлежащее ему недвижимое имущество, гарантируя тем самым удовлетворение требований кредитора в случае неисполнения обязательства, обеспеченного залогом. Договор является основной формой возникновения ипотеки.

Ипотека жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации для совершения сделок с имуществом подопечных (ст. 74 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)").

Выселение может стать следствием невозвращения заемщиком кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры (ст. 78 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)").

Обращение взыскания на заложенное жилье не является однозначным основанием для выселения залогодателя и членов его семьи, если данное жилье является единственным. После перехода права собственности на жилое помещение, в котором фактически проживают залогодатель и члены его семьи, к залогодержателю с залогодателем может быть заключен договор коммерческого найма этого жилого помещения.

Обращение взыскания на заложенный жилой дом или квартиру возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке. Жилье, заложенное по договору об ипотеке и на которое обращено взыскание, реализуется путем продажи с торгов, проводимых в форме открытого аукциона или конкурса.

В компетенцию суда входит не лишение кого-либо принадлежащего ему права собственности, а создание права у другого лица. Задача суда при обращении взысканий по обязательствам ограничивается определением принадлежности права. После этого на основании судебного решения происходит прекращение права собственности и изъятие имущества у ответчика.

Отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства (п. 4 ст. 292 ГК РФ). Сделки, совершенные с нарушением этого правила, являются ничтожными (ст. 168 ГК РФ). Но само по себе наличие согласия органа опеки и попечительства на отчуждение имущества не является для суда достаточным подтверждением законности такой сделки.

На практике любому банку выгоднее решать все вопросы с заемщиком, не прибегая к судебным искам. Поэтому многие банки готовы идти на уступки и в случае необходимости пересматривать условия договора. Ведь обстоятельства, по которым заемщик становится временно неплатежеспособным, могут возникать по разным причинам. Например, при временной потере здоровья в результате дорожно-транспортного происшествия банк может предоставить отсрочку кредита. Если же случается смерть заемщика, то страховая компания возвращает все деньги банку, а наследникам достается квартира. "Страховка" обязательно закладывается банком в сумму ипотечного кредита.

По данным экспертов, процент неплатежей на Западе может в среднем колебаться от 1 до 5, последняя цифра является для рынка критической <9>. В России процент пока гораздо ниже, однако причина этого - не в добросовестности наших заемщиков, а в постоянном повышении стоимости жилья. Судебная практика о выселении заемщиков, не выплативших кредит по ипотеке, почти отсутствует. В Москве и Санкт-Петербурге такие случаи выселения, конечно, встречались. В Санкт-Петербурге, например, 16 января 2006 г. была продана первая двухкомнатная квартира, собственник которой оказался не в состоянии погасить ипотечный кредит. Должник, заключивший договор ипотеки, не платил по кредиту несколько месяцев. В Москве в том же 2006 г. за долги была

выселена неплательщица с тремя детьми. Суд признал правоту банка, и квартира была продана по цене, равной сумме долга с учетом пеней и штрафов.

<9> <http://www.miel.ru>

Интересно, что в качестве "рецепта" от массового банкротства некоторые специалисты называют прежде всего необходимость страхования заемщиков от риска потери работы.

Отчуждение недвижимого имущества, в том числе жилого помещения, в связи с изъятием земельного участка, на котором такое помещение находится, для государственных или муниципальных нужд допустимо только в исключительных случаях (см. ст. 239 ГК РФ, ст. 32 ЖК РФ). Например, в случаях, связанных с выполнением международных обязательств Российской Федерации; с размещением отдельных объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов (объектов использования атомной энергии, обороны и безопасности, федерального транспорта и т.п.).

Стоит обратить внимание, что стоимость земельного участка и жилья должна определяться судом на момент вынесения решения. Например, Мосгорсуд признал незаконным решение Зюзинского суда столицы о выселении семьи Прокофьевых из частного дома в Южном Бутове, указав, что суд первой инстанции принял решение о выселении на основании оценки изымаемого земельного участка и дома, которая проводилась 1 сентября 2005 г. При этом решение суд вынес спустя полгода, в апреле 2006 г. <10>. Это представляется справедливым, так как в современных рыночных условиях стоимость жилья постоянно меняется, а с учетом высокой стоимости разница даже в 2 - 3% от общей стоимости является весьма существенной.

<10> <http://www.novaya-riga.ru>

Обычно жилье у собственника выкупается полностью, при этом согласия собственника не требуется. Изъятие части жилого помещения путем его выкупа допускается только с согласия собственника такого помещения.

Принятое решение органа государственной власти или органа местного самоуправления об изъятии жилого помещения должно быть зарегистрировано в территориальном управлении Федеральной регистрационной службы.

По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену. Сторонами соглашения о выкупе жилого помещения являются собственник жилого помещения и публичное образование (Российская Федерация, субъект Федерации или муниципальное образование).

Выкупная цена жилого помещения должна быть согласована с собственником, а ее размер определяется теперь не только рыночной стоимостью, но и всеми иными убытками и расходами собственника, вызванными переездом из подлежащего сносу помещения.

Собственник жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия данного помещения должен быть уведомлен в письменной форме о принятом решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения. Выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

Только органы исполнительной власти могут требовать в суде произвести принудительное отчуждение недвижимого имущества для государственных нужд (при условии предварительного и равноценного возмещения), частная организация (инвестор) таких прав не имеет.

Согласно ст. 242 ГК РФ в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, имущество в интересах общества по решению государственных органов может быть изъято у собственника в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой ему стоимости имущества (реквизиция).

Цель реквизиции - не пресечь противоправное поведение собственника, а обеспечить безопасность граждан, спасти имущество.

Конфискация представляет собой безвозмездное изъятие имущества у собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (ст. 243 ГК РФ). Конфискация имущества есть принудительное безвозмездное изъятие государством всего или части имущества, являющегося собственностью лица, совершившего уголовное преступление либо гражданское или административное правонарушение.

В качестве меры гражданско-правовой ответственности конфискация может быть применена судом при определении последствий недействительных сделок.

Сделка, совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, ничтожна (ст. 169 ГК РФ). При наличии умысла у обеих сторон такой сделки - в случае исполнения сделки обеими сторонами - в доход Российской Федерации взыскивается все полученное ими по сделке, а в случае исполнения сделки одной стороной с другой стороны взыскивается в доход Российской Федерации все полученное ею и все причитавшееся с нее первой стороне в возмещение полученного. При наличии умысла лишь у одной из сторон такой сделки все полученное ею по сделке должно быть возвращено другой стороне, а полученное последней либо причитавшееся ей в возмещение исполненного взыскивается в доход Российской Федерации.

Сделка, совершенная под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, а также сделка, которую лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для него условиях, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка), может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего (ст. 179 ГК РФ).

Прекращение права собственности на практике очень часто связывается с признанием сделки недействительной и применением правовых последствий ее недействительности.

Пример. Решением суда общей юрисдикции от 21 ноября 2001 г. удовлетворен иск граждан М.И. Соколова и В.И. Соколова как наследников их матери гражданки Л.И. Богдановой о признании недействительными заключенных сделок: договора мены принадлежавшей ей квартиры, заключенного с гражданином А.А. Яковлевым, договора купли-продажи этой квартиры, заключенного представителем А.А. Яковлева с гражданкой Т.С. Глазковой, и договора дарения квартиры, заключенного между Т.С. Глазковой и Н.А. Соколовой; о прекращении права собственности Н.А. Соколовой на указанную квартиру, признании недействительным свидетельства о государственной регистрации ее права на квартиру, взыскании с А.А. Яковлева в пользу Н.А. Соколовой рыночной стоимости квартиры в размере 468000 руб., обязанности Н.А. Соколовой передать М.И. Соколову и В.И. Соколову данную квартиру. Основываясь на приговоре суда, установившего, что договор мены был заключен путем обмана А.А. Яковлевым собственника квартиры Л.И. Богдановой и злоупотребления ее доверием, суд признал недействительными и данный договор, и все последующие сделки с данной квартирой.

Определением суда надзорной инстанции от 1 августа 2003 г. было отменено приостановление исполнения решения суда от 17 декабря 2002 г. по иску М.И. Соколова о выселении Н.А. Соколовой из спорной квартиры без предоставления другого жилого помещения, несмотря на то что она является добросовестным приобретателем (подробнее см. Определение Конституционного Суда РФ от 24 марта 2005 г. N 149-О).

В приведенном примере выселение стало одним из правовых последствий недействительности сделки. Суд не принял во внимание то, что последующие приобретатели жилья являются добросовестными, т.е. на момент заключения договора не знали об отсутствии права собственности на жилье у предыдущего собственника.

Основанием для выселения является прекращение или выявленное судом отсутствие у лица правовых оснований для проживания в жилом помещении, например расторжение договора передачи квартиры из государственной в частную собственность (приватизации).

Пример. Решением Клинского городского суда Московской области от 3 марта 2006 г. был удовлетворен иск гражданина Копылова о выселении гражданки Копыловой из жилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности.

Суд установил, что договор приватизации ранее занимаемой квартиры, заключенный истцом в 1993 г., был расторгнут постановлением главы администрации Клинского района Московской области от 1 марта 1996 г. по соглашению сторон; указанная квартира перешла в муниципальную собственность и была обменена Копыловым на другое жилое помещение, которое он вначале занимал по договору социального найма, а 22 марта 1996 г. приватизировал (подробнее см. Определение Конституционного Суда РФ от 15 ноября 2007 г. N 751-О-О).

Из приведенного примера видно, что предыдущий собственник добровольно отказался от права собственности на жилье, в связи с чем прекратилось и право его супруги на пользование этим помещением.

В некоторых субъектах РФ жилые дома в нарушение законодательства включались в планы приватизации государственных предприятий и переходили в собственность реорганизованных юридических лиц (обычно открытых акционерных обществ). На балансе таких предприятий с частной формой собственности нередко имеются здания бывших служебных общежитий, заселенные жильцами. От этого не выигрывает никто: сами предприятия не в состоянии обслуживать старый жилой фонд, а жильцы не могут приватизировать жилые помещения и за свой счет "вскладчину" ремонтируют выходящие из строя инженерные коммуникации.

Зачастую многие жильцы в таких домах зарегистрированы и проживают в них без правовых оснований.

У предприятий, приватизировавших здания жилого фонда, имеется два выхода: или передать общежитие на баланс местной администрации, или пытаться выселить граждан, незаконно проживающих в жилых помещениях. Во втором случае выселение производится в трехдневный срок: в добровольном порядке или в принудительном порядке на основании вступившего в законную силу судебного акта (п. п. 31, 33 Правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ, утв. Постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 г. N 713).

Основанием для принятия решения суда о выселении может являться ст. 301 ГК РФ о том, что собственник вправе истребовать из чужого незаконного владения свое имущество.

В соответствии со ст. 13 Закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие ЖК РФ", ст. 108 ЖК РСФСР, если в период действия ЖК РСФСР жилые помещения предприятий включались в число служебных решением исполнительного комитета районного Совета народных депутатов и работники заселялись в них с согласия предприятия, то без предоставления другого жилого помещения запрещено было выселять:

- лиц, проработавших на предприятии не менее десяти лет;
- лиц, уволенных в связи с ликвидацией предприятия, учреждения, организации либо по сокращению численности или штата работников;
- пенсионеров;
- членов семьи умершего работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение;
- инвалидов труда I и II групп, инвалидов I и II групп из числа военнослужащих и приравненных к ним лиц;
- одиноких лиц с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми;
- инвалидов из числа военнослужащих, ставших инвалидами при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте;
- участников Великой Отечественной войны, пребывавших в составе действующей армии;
- семьи военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести при защите СССР и РФ или при исполнении иных обязанностей военной службы;
- инвалидов из числа лиц рядового и начальствующего состава органов Министерства внутренних дел СССР, Государственной противопожарной службы, ставших инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении служебных обязанностей.

Лицо, которое не приобрело право собственности на жилье в силу приобретательной давности, может быть выселено в связи с отсутствием иных правовых оснований для проживания в жилом помещении.

Пример. Решением Куйбышевского суда Центрального района города Санкт-Петербурга гражданке Хохловой отказано в удовлетворении исковых требований к администрации Центрального района города Санкт-Петербурга и гражданину Кузнечикову о признании права владения жилым помещением до приобретения на него права собственности в силу приобретательной давности, о признании недействительным распоряжения администрации в части предоставления спорного жилого помещения и выдачи ордера на него Кузнечикову; встречный иск администрации о выселении Хохловой из занимаемого жилого помещения удовлетворен. Отказывая Хохловой в применении срока исковой давности, суд сослался на положение статьи 208 ГК РФ, согласно которому исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (подробнее см. Определение Конституционного Суда РФ от 21 декабря 2006 г. N 623-О).

Согласно п. 1 ст. 35 ЖК РФ гражданин, который пользуется жилым помещением собственника, может быть выселен по требованию последнего в двух случаях: если право пользования этим помещением прекращено или если гражданин нарушает правила пользования жилым помещением. Эта норма носит общий характер и применяется и для граждан - бывших собственников жилья, и для граждан, занимающих жилые помещения по договору найма, и для членов товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов.

Глава 4. ПОРЯДОК ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ВЫСЕЛЕНИЯ

Как правило, выселение производится в судебном порядке. В ходе судебного разбирательства граждане имеют возможность доказать свое право на жилое помещение.

Но в некоторых случаях законом допускается принимать решение о выселении граждан из занимаемых ими жилых помещений в административном порядке с санкции прокурора: при выселении лиц, самоуправно занявших жилое помещение; при выселении нанимателя и членов его семьи из жилых домов, грозящих обвалом. В этих случаях выселяемые лица могут обжаловать постановление прокурора о выселении в суде.

Исполнение судебного решения или постановления прокурора о выселении может осуществляться добровольно либо принудительно.

Выселение включает в себя освобождение жилого помещения, указанного в исполнительном документе, от выселяемого, его имущества, домашних животных и запрещение выселяемому пользоваться освобожденным помещением (п. 2 ст. 107 Федерального закона "Об исполнительном производстве").

Постановлением Минтруда России и Минюста России от 15 августа 2002 г. N 60/1 утвержден порядок действий, которые должны производиться судебными приставами для исполнения судебного решения о выселении. С точки зрения судебного пристава-исполнителя порядок выселения выглядит следующим образом.

- 1) изучение исполнительных документов и планирование исполнения исполнительных действий;
- 2) извещение сторон о возбуждении исполнительного производства;
- 3) оформление повесток по вызову сторон исполнительного производства к судебному приставу-исполнителю;
- 4) рассмотрение вопросов о добровольном исполнении судебных актов;
- 5) выход по месту жительства должника;
- 6) вселение или выселение должника (согласование времени и других вопросов с жилищными органами, органами внутренних дел, опись имущества, составление акта);
- 7) погрузка, транспортировка имущества должника;
- 8) хранение имущества должника;
- 9) обеспечение беспрепятственного входа взыскателя в указанное в исполнительном документе помещение и его проживания (пребывания) в нем;
- 10) вынесение постановления об окончании исполнительного производства;
- 11) оформление и направление документов.

Некоторые особенности "бумажной" работы приставов заинтересованных лиц мало касаются, поэтому остановимся подробно на тех действиях приставов, которые непосредственно касаются выселяемого лица.

Подробный порядок исполнительного производства регулируется нормами Федерального закона "Об исполнительном производстве". Пристав возбуждает исполнительное производство на основании исполнительного документа по заявлению взыскателя или на основании исполнительного листа, направленного из суда, другого органа или от должностного лица.

Исполнительные действия проводятся службой судебных приставов по месту нахождения недвижимого имущества, из которого производится выселение.

Началом (моментом возбуждения) исполнительного производства является день вынесения постановления о возбуждении исполнительного производства.

Если исполнительный документ впервые поступил в службу судебных приставов, то выселяемому устанавливается срок для добровольного исполнения содержащегося в исполнительном документе требования о его выселении. Срок для добровольного исполнения обычно не может превышать пять дней со дня получения должником постановления о возбуждении исполнительного производства. Как показывает практика применения норм Закона об исполнительном производстве, случаи добровольного освобождения должниками жилищных помещений встречаются крайне редко. По этой причине меры принудительного выселения применяются в строгом соответствии с предписаниями закона.

Если выселяемый не освободил жилое помещение, судебный пристав-исполнитель выносит постановление о взыскании с должника исполнительского сбора (обычно 7%), устанавливает должнику новый срок для выселения и предупреждает его, что по истечении указанного срока принудительное выселение будет производиться уже без дополнительного извещения.

Пример. Токарева О. обратилась в суд с жалобой на действия судебного пристава-исполнителя по тем основаниям, что не была извещена о выселении. Решением Петрозаводского городского суда от 16 февраля 2005 г. в удовлетворении жалобы отказано. В судебном заседании установлено, что судебный пристав-исполнитель направил должнику извещение заказной почтой. После этого от Токаревой О. поступило ходатайство об отложении исполнительных действий, из чего судебным приставом-исполнителем был сделан вывод, что должник извещен. Кроме того, в судебном заседании было установлено: должник был извещен о дате и времени выселения представителем взыскателя <11>.

<11> Ермолинская Т., Денисова Н. Выселение должника // ЭЖ-Юрист. 2006. N 43.

В случае повторного неисполнения требования о выселении пристав вправе осуществлять принудительное выселение без извещения обязанного лица. Письменного разрешения старшего судебного пристава на проникновение в жилое помещение, занимаемое должником, не требуется.

Судебный пристав-исполнитель официально извещает должника о дне и времени принудительного выселения. Отсутствие должника, извещенного о дне и времени выселения, не является препятствием для исполнения исполнительного документа.

Выселению подлежат только лицо, указанное в исполнительном документе. Пристав обязан исполнить решение суда буквально, т.е. выселить лицо или лиц, указанных в решении.

На практике возможно нахождение в помещениях должника другого лица и его имущества. В таких случаях пристав не вправе освобождать помещения от имущества других лиц, что грозит множеством злоупотреблений. Например, должник может сдавать в аренду спорные помещения новым лицам, а взыскатель должен предъявлять к таким лицам иски о выселении (освобождении помещений). Не исключено также отчуждение спорного помещения.

Даже в случае массового выселения из жилого дома, признанного непригодным для проживания, подлежащего переводу в нежилое помещение, подлежащего сносу, в судебном решении, на основании которого выдается исполнительный документ, должны быть указаны все лица, подлежащие выселению.

Особенность исполнения решений о выселении с предоставлением другого помещения заключается в том, что собственник жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда, органы государственной власти или органы местного самоуправления обязаны предоставить жилое помещение выселяемым гражданам. А пристав должен, по сути, переселить должника из одного помещения в другое. Поэтому, прежде чем проводить выселение, пристав должен убедиться в том, что предоставляемое помещение свободно от третьих лиц. Если помещение занято, то судебный пристав-исполнитель заканчивает исполнительное производство, а исполнительный документ возвращается взыскателю с указанием причин невозможности исполнения исполнительного документа.

Пример. На исполнении в службе судебных приставов находился исполнительный документ о выселении Хасаева Л. из квартиры. На момент возбуждения исполнительного производства квартира была продана должником третьему лицу. В ходе исполнительного производства было установлено, что квартира находилась в собственности Хасаева Л., в указанной квартире он не проживает, проживают третьи лица, которыми был предъявлен договор купли-продажи. В связи с невозможностью выселения Хасаева Л. исполнительный документ возвращен в суд в соответствии с п. 4 ст. 73 ФЗ "Об исполнительном производстве" <12>.

<12> Ермолинская Т., Денисова Н. Выселение должника // ЭЖ-Юрист. 2006. N 43.

При наличии уважительных причин по ходатайству должника или судебного пристава-исполнителя суд может отсрочить исполнение решения суда о выселении либо изменить способ исполнения решения. Например, если невозможно исполнить решение суда о выселении с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения в связи с тем, что предоставляемое помещение разрушено и не подлежит восстановлению. В частности, суд может изменить способ исполнения решения и взыскать со взыскателя денежную компенсацию для приобретения выселяемым соответствующего жилого помещения.

При вселении взыскателя судебный пристав-исполнитель может столкнуться с тем, что в помещении проживает третье лицо, не являющееся стороной исполнительного производства.

Пример. На исполнении в службе судебных приставов находился исполнительный лист о вселении К. с семьей в квартиру. Должником по исполнительному производству являлся ОАО "Муезерский леспромхоз". При вселении судебным приставом-исполнителем было установлено, что в квартире проживает третье лицо - Горюнова В., о чем был составлен соответствующий акт. Судебный пристав-исполнитель может применять меры принудительного исполнения только в отношении должника. При проживании в квартире третьего лица его выселение возможно исключительно по решению суда <13>.

<13> Ермолинская Т., Денисова Н. Выселение должника // ЭЖ-Юрист. 2006. N 43.

Выселение производится с участием понятых, а в необходимых случаях привлекаются сотрудники органов внутренних дел. При исполнении исполнительного документа о выселении пристав должен воздерживаться от совершения действий, унижающих человеческое достоинство, оскорбляющих граждан.

Обязательными документами, составляемыми "на месте", являются акт о выселении и опись имущества выселяемого. Составляемые документы подписываются самим приставом, понятными и выселяемым гражданином, если он присутствует. В акте обязательно указываются время и место составления акта; должность, фамилия, имя и отчество судебного пристава-исполнителя; наименование исполнительного документа, на основании которого производится выселение; фамилия, имя и отчество выселяемого лица (с отметкой о его присутствии или отсутствии

при выселении); фамилия, имя и отчество, место жительства понятых; запрет выселяемому пользоваться жилым помещением; место, куда по описи передано на хранение имущество выселяемого.

Судебный пристав-исполнитель при исполнении требований исполнительного документа не должен выходить за пределы требований данного документа.

Пример. Решением Петрозаводского городского суда отказано в удовлетворении жалобы С. и М. на действия судебного пристава-исполнителя, выразившиеся в обязанности их освободить комнату. На исполнении у судебного пристава-исполнителя находился исполнительный лист о вселении С., должники по исполнительному документу обязаны по решению суда предоставить взыскателю ключи от входной двери. В судебном заседании установлено, что требование судебного пристава-исполнителя не выходило за рамки резолютивной части решения суда <14>.

<14> Ермолинская Т., Денисова Н. Выселение должника // ЭЖ-Юрист. 2006. N 43.

Если должник не присутствует при выселении, то пристав обеспечивает хранение имущества выселенного лица, но за счет выселяемого. Если в течение двух месяцев со дня выселения последний не забрал указанное имущество, пристав после предупреждения в письменной форме передает это имущество на реализацию. Вырученные от такой реализации денежные средства идут на погашение расходов по исполнению, а их остаток возвращается должнику.

В случае если выселение лиц из муниципального или государственного фонда невозможно по причине того, что администрацией не предоставляется другое жилое помещение по причине его отсутствия на балансе, то служба судебных приставов обязана принимать меры по воздействию на государственные или муниципальные органы, неправомерно уклоняющиеся от своих обязанностей.

К сожалению, судебная практика сложилась так, что изменение порядка и способа исполнения решений судов, обязывающих должника предоставить жилые помещения путем выплаты денежной компенсации, не производится. По решению о предоставлении жилья предмет взыскания не может быть изменен на денежные средства.

В подобных случаях судебным приставам-исполнителям рекомендовано обязывать администрацию обращаться в органы исполнительной власти с заявлением о включении в бюджет расходов средств на приобретение квартир по судебным решениям, после чего требовать от должника предоставления доказательств такого обращения, а в случае непредоставления таких доказательств накладывать на администрацию штраф.

ЛИТЕРАТУРА

1. Грудцына Л.Ю., Спектор А.А. Постатейный научно-практический комментарий к Федеральному закону "Об ипотеке (залоге недвижимости)". М.: Деловой двор, 2007.
 2. Ермолинская Т., Денисова Н. Выселение должника // ЭЖ-Юрист. 2006. N 43.
 3. Казарян Р. Принудительное выселение (интервью с Н.Н. Костяняном, судебным приставом-исполнителем отдела судебных приставов по Западному административному округу Управления Федеральной службы судебных приставов по Москве, советником юстиции третьего класса) // ЭЖ-Юрист. 2007. N 19.
 4. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. В.М. Жуйкова. Изд. 2-е, испр. и доп. М.: Юридическая фирма "Контракт", 2007.
 5. Кудашкин А.В. Жилищное право: Учебник. М.: За права военнослужащих, 2005.
 6. Научно-практический (постатейный) комментарий к части четвертой ГК РФ / Под ред. Ю.А. Дмитриева, А.А. Молчанова. М.: Деловой двор, 2008.
 7. Тихомиров М.Ю. Жилищные кооперативы (по новому Жилищному кодексу Российской Федерации). М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2005.
 8. Тихомиров М.Ю. Жилое помещение: собственность и иные вещные права (по новому Жилищному кодексу Российской Федерации). М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2005.
 9. Шахов С.Ю. Специальные случаи прекращения права частной собственности на жилые помещения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2006. N 9.
 10. Щенникова Л. Неприкосновенность собственности на жилище и защита интересов соседей // Российская юстиция. 2001. N 4.
-