

Выселение из жилого помещения

Право на жилище относится к основным правам человека. Статьей 40 Конституции РФ предусмотрено, что каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

При этом, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, граждане, являющиеся собственниками или нанимателями жилого помещения, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан (ст.1 Жилищного кодекса РФ, далее ЖК РФ).

На сегодняшний день законодательством предусмотрен ряд случаев, когда граждане могут быть выселены из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма:

- 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. Выселение в данном случае происходит в другое жилое помещение, размер которого соответствует размеру, установленному для вселения граждан в общежитие.

- К уважительным причинам невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги могут быть отнесены, например: длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии; тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры; болезнь нанимателя и (или) членов его семьи; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др.

- если наниматель или проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение.

Под использованием жилого помещения не по назначению, следует понимать использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных), то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое. В то же время необходимо учитывать, что законом (часть 2 статьи 17 ЖК РФ) допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности (например, научной, творческой, адвокатской и др.) или индивидуальной предпринимательской деятельности без перевода его в нежилое гражданами, проживающими в нем на законных основаниях (в том числе по договору социального найма), но при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и др.).

К систематическому нарушению прав и законных интересов соседей нанимателем и (или) членами его семьи с учетом положений части 2 статьи 1 и части 4 статьи 17 ЖК РФ следует отнести их неоднократные, постоянно повторяющиеся действия по пользованию жилым помещением без соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении или доме граждан, без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями (например, прослушивание музыки, использование телевизора, игра на музыкальных инструментах в ночное время с превышением допустимой громкости; производство ремонтных, строительных работ или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время; нарушение правил содержания домашних животных; совершение в отношении соседей хулиганских действий и др.).

Если такие действия совершаются бывшим членом семьи нанимателя, то, поскольку он и наниматель, а также члены его семьи, проживающие в одном жилом помещении, фактически становятся по отношению друг к другу соседями, заинтересованные лица вправе обратиться с требованием о выселении бывшего члена семьи нанимателя из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения на основании части 1 статьи 91 ЖК РФ.

Следует отметить, что в соответствии со ст.293 Гражданского кодекса РФ, если собственник жилого помещения использует его не по на-

значению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Таким образом, независимо от того, кто является собственником квартиры – муниципалитет или физическое лицо, в случае, если жилец систематически нарушает правопорядок, его можно выселить из занимаемого жилого помещения.

Под систематическим бесхозяйственным обращением с жилым помещением, ведущим к его разрушению, следует понимать целенаправленные постоянного характера действия граждан, влекущие повреждение либо уничтожение структурных элементов квартиры (окон, дверей, пола, стен, санитарно-технического оборудования и т.п.).

Наймодатель в данном случае предупреждает нанимателя и членов его семьи об устранении нарушений и, если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, также назначает нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения или проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

Выселение может быть произведено и в интересах нанимателя и членов его семьи, если жилое помещение признано непригодным для проживания, из-за чего оно стало опасным для проживания; в таких случаях выселение - это мера защиты жизни и здоровья выселяемых.

В соответствии со ст. 85 ЖК РФ граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если:

- 1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
- 2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;
- 3) жилое помещение признано непригодным для проживания;
- 4) 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;
- 5) жилое помещение подлежит передаче религиозной организации в соответствии с Федеральным законом «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

В настоящее время администрацией муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение» подано несколько исков в Нижнеилимский районный суд с требованиями о выселении из занимаемого жилого помещения граждан, которые в течение более 6 месяцев не вносили плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также рассматривается одно дело о выселении граждан, которые бесхозяйственно обращаются с жилым помещением.

О.В.БЕРЕЗОВСКАЯ,
ведущий специалист юридического отдела
городской администрации

Вниманию жителей города!

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 года №390 «О противопожарном режиме» и в связи с ведением на территории Иркутской области особого противопожарного режима, отжиг сухой растительности на территории муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение» запрещен. Нарушители будут привлекаться к административной ответственности.

Администрация муниципального образования «Железногорск-Илимское городское поселение»