

# КОНСТИТУЦИОННОЕ И МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРАВО

УДК 342.7

№ 3 (10) / 2016, с. 40-44

## ПРАВО НА ЖИЛИЩЕ И ПРОБЛЕМЫ ВЫСЕЛЕНИЯ ИЗ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

**Елена Евгеньевна Гребнева**

Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет), г. Озерск, Челябинская область, Российская Федерация  
E-mail: susu.oz@mail.ru

**Наталья Евгеньевна Яременко**

Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет), г. Озерск, Челябинская область, Российская Федерация  
E-mail: jaremenko.natasha2015@yandex.ru

В рамках статьи рассмотрены актуальные проблемы выселения граждан из жилых помещений, изучены теоретические аспекты гражданского и жилищного права, приведена судебная практика, а также предпринята попытка внесения предложений по совершенствованию действующего законодательства.

Ключевые слова: жилище, выселение из жилых помещений, социальный найм, специализированные жилые помещения, собственники.

## THE RIGHT TO HOUSING AND PROBLEMS OF EVICTION FROM LIVING QUARTERS

**Elena Grebneva**

South Ural State University (National Research University),  
Ozersk, Chelyabinsk region, Russian Federation  
E-mail: susu.oz@mail.ru

**Natalya Yaryomenko**

South Ural State University (National Research University),  
Ozersk, Chelyabinsk region, Russian Federation  
E-mail: jaremenko.natasha2015@yandex.ru

Within the article actual problems of eviction of citizens from living quarters are considered, theoretical aspects of the civil and housing law are studied and also an attempt of introduction of suggestions for improvement of the current legislation is made, jurisprudence is given.

Keywords: housing, eviction from living quarters, social hiring, specialized premises, owners.

Жилище всегда являлось необходимой и естественной потребностью для человека. Без него невозможно быть полноценным членом общества, приносить определенную пользу, вести социальный образ жизни, реализовывать себя профессионально, духовно и нравственно. Отсутствие у отдельных лиц

жилья всегда являлось большой проблемой, которая способна привести к негативным последствиям. Право на жилище охраняется законом, притом не только тем, который действует внутри государства, но и международными документами. Ведущее место среди них занимает Всеобщая декларация прав

человека, закрепляющая право каждого на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния<sup>1</sup>. На территории Российской Федерации, Конституция, как основной закон, ратифицирует данные права как неотчуждаемые и содержит право каждого на жилище, а также гарантирует его неприкосновенность<sup>2</sup>. Такие принципы закрепляются и в иных источниках. В первую очередь, это Жилищный и Гражданский кодексы. В системе жилищного законодательства предусматривается недопустимость произвольного лишения жилища, то есть никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования им<sup>3</sup>. Изменение данных правил возможно лишь по основаниям и в порядке, которые предусмотрены законом.

Таким образом, в рамках настоящего исследования необходимо рассмотреть теоретические аспекты выселения из жилого помещения, а также выявить актуальные на сегодняшний день проблемы, изучить судебные прецеденты и сделать попытку внедрения авторской разработки путей их разрешения.

Прежде чем переходить к основным вопросам, обратимся к нормам материального права и определим, в каких случаях по закону производится выселение из жилого помещения.

Так, по договору социального найма выселение осуществляется с предоставлением других благоустроенных жилых помещений, если: дом подлежит сносу; изымается земельный участок для государственных или муниципальных нужд; жилое помещение признаётся непригодным для проживания; в результате проведения капитального ремонта или реконструкции существенно уменьшилась или увеличилась общая площадь; жилое помещение подлежит передаче религиозной организации в соответствии с законом<sup>4</sup>. Выселение нанимателя и членов его семьи возможно и без предоставления другого жилого помещения в случаях, когда жилое помещение используется не по назначению, систематически нарушаются права и

законные интересы соседей или происходит бесхозяйственное обращение с жилым помещением, допускается его разрушение. При этом наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. 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<sup>5</sup>.

Договор найма специализированного жилого помещения по своей правовой природе схож с социальным наймом, и выселение происходит по тем же основаниям. Исключения составляют случаи, прямо указанные в законе. Таким образом, согласно Жилищному кодексу вышеперечисленные основания для выселения из жилого помещения имеют определенные специфические особенности и правовое регулирование.

Рассмотрев особенности выселения граждан по жилищному законодательству, перейдем к основаниям для выселения собственников, которые регулируются нормами гражданского права. На практике случаи выселения собственников из жилых помещений происходят гораздо реже, но все же существует перечень, по которому оно возможно. Таким образом, выселение собственников происходит, когда жилое помещение используется не по назначению; систематически нарушаются права и законные интересы соседей; наносится вред помещению для жилья, приводящий к ухудшению качества проживания. При этом собственник хоть и лишается жилья, но ему выплачивается компенсация стоимости жилья за вычетом судебных издержек и растрат на ремонт, если был нанесен вред помещению<sup>6</sup>. Также в этот перечень входит выселение при сносе постройки для государственных и муниципальных нужд, признании дома аварийным и по обязательствам.

Таким образом, подробно проанализировав теоретические аспекты, мы переходим к рассмотрению актуальных проблем выселения из жилого помещения и случаев из судебной практики.

На наш взгляд, одним из самых серьезных проблемных вопросов в жилищном праве является выселение граждан без предоставления другого жилого помещения, так

<sup>1</sup> Всеобщая декларация прав человека от 10 декабря 1948 г. (ст. 25) // Российская газета. – 1995. – 5 апреля.

<sup>2</sup> Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (ст. 25, 40) // Российская газета. – 1993. – 25 декабря.

<sup>3</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ч. 4 ст. 3) // Российская газета. – 2005. – 12 января.

<sup>4</sup> Там же. Ст. 85.

<sup>5</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации... Ст. 91.

<sup>6</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая : федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ст. 293) // Российская газета. – 1994. – 8 декабря.

как данное обстоятельство существенно противоречит Конституции Российской Федерации, гарантирующей каждому право на жилье. Оно относится к числу неотчуждаемых, и выселение лица без предоставления взамен жилья создает определенную коллизию между Конституцией и Жилищным кодексом. Для того чтобы устранить указанные пробелы, необходимо исключить из законодательства институт выселения из жилых помещений без предоставления другого жилья. Предложенные изменения повысят уровень гарантий личных прав человека и гражданина, а также частично устранят проблемы интенсивного роста числа лиц без определенного места жительства, ведь вследствие фактического «выдворения человека на улицу» многие находящиеся в тяжёлом материальном положении граждане начинают вести асоциальный образ жизни и окончательно теряются как полноценные члены общества. К тому же выселение лица без предоставления ему другого жилого помещения противоречит основам каждого правового и социального государства, снижает многие его показатели и подрывает авторитет не только изнутри, но и на международном уровне.

Нашу позицию полностью разделяет Д.В. Карпухин [6, с. 98], который в рамках своего исследования утверждает, что правовой способ разрешения данной проблемы может заключаться в ликвидации правового института выселения граждан из занимаемого жилища без предоставления другого жилища. Гражданам, независимо от основания выселения из жилого помещения, должна быть гарантирована возможность получения другого жилого помещения.

Следующая проблема, которая, по нашему мнению, заслуживает внимания – это выселение военнослужащих и членов их семей из специализированных жилых помещений, расположенных в военных городках. Жилищный кодекс не предусматривает, что в случае прекращения военной службы, при выселении бывшего военнослужащего и членов его семьи, им предоставляется другое жилое помещение. На наш взгляд, отсутствие такой нормы умаляет права и законные интересы незащищенных от выселения граждан. В целях эффективного решения обозначенной проблемы, необходимо законодательно закрепить то, что при выселении бывших военнослужащих и членов их семей из специализированного жилого помещения, им предоставляются другие благоустроенные жилища, что подчеркнет признак действительно социального государства.

Я.В. Даниленко и В.Н. Орешкина отразили указанную проблему более подробно в своем научном труде «Актуальные проблемы выселения из жилых помещений в Российской Федерации» [5], предложив собственную законодательную инициативу и введение в Жилищный кодекс специальной правовой нормы, которая заключается в том, что: «Военнослужащие сверхсрочной службы Вооруженных Сил РФ и приравненные к ним лица, уволенные с действительной военной службы в отставку или в запас, а также проживающие совместно с ними лица, могут быть выселены из занимаемых ими жилых помещений в военных городках с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения. В таком же порядке подлежат выселению из военных городков другие лица, утратившие связь с Вооруженными Силами РФ». В обоснование своей позиции, они с уверенностью утверждают, что внесенное изменение позволит защитить данную категорию граждан от выселения из жилого помещения. Такое предложение позволит резко сократить число судебных дел, связанных с выселением вышеуказанной категории граждан и тем самым повысить степень социальной защищенности военнослужащих.

Далее, мы вновь считаем необходимым затронуть положения, касающиеся выселения из специализированных жилых помещений. Часть 2 статьи 103 Жилищного кодекса четко регламентирует перечень лиц, не подлежащих выселению, это<sup>7</sup>: члены семей 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

<sup>7</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ст. 103) // Российская газета. – 2005. – 12 января.

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.

На наш взгляд, данную правовую норму необходимо дополнить тем, что из специализированных жилых помещений не могут быть выселены также участники Великой Отечественной войны и одинокие лица, проживающие совместно с несовершеннолетними детьми. Такую же позицию выдвигают Я.В. Даниленко и В.Н. Орешкина [5], которые считают, что отсутствие в перечне указанных лиц снижает степень социальной и правовой защищённости граждан.

Таким образом, изучив актуальные проблемы выселения из жилых помещений, которые не находятся в собственности у граждан, мы можем сделать вывод о том, что недопустимо выселение любого лица без предоставления ему другого жилого помещения (первая рассмотренная проблема отражает общую картину, вторая – частную). В противном случае, очевидно несоответствие таких законов Конституции Российской Федерации.

Также мы с уверенностью утверждаем о снижении социальных гарантий со стороны государства для некоторых категорий граждан. Данная проблематика, очевидно, требует незамедлительного урегулирования путем совершенствования действующего жилищного законодательства.

Что касается выселения собственников, законодатель действует более продуманно, и, на наш взгляд, данный институт достаточно четко проработан и в изменениях, дополнениях не нуждается.

Как мы уже упоминали, на практике выселение из жилых помещений собственников происходит гораздо реже, и сейчас мы разберем один из таких случаев. Увельский районный суд Челябинской области 4 февраля 2011 года рассмотрел гражданское дело по исковому заявлению Администрации Увельского муниципального района к семье С. о прекращении права собственности на жилое помещение и продаже его с публичных торгов<sup>8</sup>. Дело в том, что в их квартире постоянно присутствовали пьяные люди, сами ответчики тоже пьянствовали, устраивали скандалы между собой и со своими

гостями, неоднократно были случаи поножовщины, также в жилом помещении отсутствовали стёкла, была разрушена вся отопительная система. Все жильцы дома неоднократно обращались в Администрацию Увельского района с просьбой призвать С. к порядку и неоднократно заявляли о нарушениях своих законных прав, в судебном заседании иск поддержали. Поскольку С. отказались устранять недостатки после неоднократных предупреждений, продолжали нарушать права и интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению, суд иск удовлетворил в полном объеме.

Процесс выселения из социальных жилых помещений, в отличие от выселения собственников, встречается значительно чаще. Так, 15 апреля 2013 года Озёрский городской суд Челябинской области вынес решение о выселении без предоставления иного жилого помещения в отношении семьи Л. и Ч.<sup>9</sup> Истцом выступала администрация Озёрского городского округа. Дело в том, что ответчики не поддерживали квартиру в надлежащем состоянии, своевременно не вносили плату за жилье, не производили ремонт или замену санитарно-технического оборудования, что приводило к постоянному затоплению. Также в обоснование своих требований истцом были представлены акты технического обследования, согласно которым квартира находилась в антисанитарном состоянии, в комнатах, на кухне, коридоре было скопление бытового мусора, отходов, присутствовал неприятный запах, текущий ремонт квартиры не производился много лет, сантехнические приборы в нерабочем состоянии. Из-за нарушения санитарных требований в квартире развелось огромное количество тараканов, которые распространялись по всему подъезду, что беспокоило и причиняло большие неудобства жителям подъезда. Нахождение жилого помещения в антисанитарном состоянии подтверждалось также актами проверки Управления «Государственной жилищной инспекции» Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области, а также нарядами на выполнение работ по дезинсекции от тараканов и мух ООО «Дезцентр». В адрес ответчиков неоднократно направлялись предупреждения о необходимости прекращения бесхозяйственного обращения с жилым помещением, нарушения прав и законных интересов соседей, про-

<sup>8</sup> Решение Увельского районного суда Челябинской области от 04 февраля 2011 года по исковому заявлению Администрации Увельского муниципального района к С.

<sup>9</sup> Решение Озёрского городского суда от 15 апреля 2013 года по иску администрации Озёрского городского округа к семье Л. и Ч.

ведении ремонта в жилом помещении. Также они были поставлены в известность о намерении администрации Озёрского городского округа обратиться в Озёрский городской суд с иском о выселении. Л. и Ч. должных выводов для себя не сделали, что подтвердилось актом обследования. Таким образом, учитывая установленные обстоятельства, суд пришел к выводу, что имеются основания для удовлетворения иска.

Вскоре Л. и Ч. были выселены из предоставленного социального жилого помещения, однако дочерью Л., находящейся под социальной защитой детского дома, квартира была приватизирована, то есть фактически вновь жильё используется не по назначению, отсутствует текущий ремонт, в квартире полная антисанитария, нарушаются законные права и интересы соседей. Данное обстоятельство лишний раз подтверждает

то, что при выселении из жилого помещения необходимо предоставление взамен другого жилища не только для того, чтобы предотвратить нарушение личных прав человека и гражданина, но и конкретно в подобных случаях избежать возникновения таких ситуаций, которые будут ущемлять интересы других лиц.

В заключение рассмотренной проблематики выселения из жилых помещений, хотелось бы ещё раз отметить несовершенство действующего законодательства и обратить внимание на множество дискуссионных вопросов, присутствующих на сегодняшний день. Для того чтобы устранить имеющиеся недостатки, необходимо пересмотреть отдельные нормы жилищного законодательства, сопоставить их с Конституцией, так как некоторые положения фактически не соответствуют ей.

### **Примечания**

1. Даниленко Я. В., Орешкина В. Н. Актуальные проблемы выселения из жилых помещений в Российской Федерации // Студенческий научный форум-2014 : материалы VI Международной студенческой электронной научной конференции (г. Москва, 15 февраля – 31 марта 2014 г.). – <http://www.scienceforum.ru/2014/>

2. Карпухин Д. В. Историко-правовые аспекты проблемы выселения граждан из жилых помещений без предоставления другого жилища // Сервис plus. – 2009. - № 2.