

УДК 340

DOI 10.21661/r-119309

В.В. Копылов**ПРОБЛЕМЫ ВЫСЕЛЕНИЯ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

Аннотация: статья посвящена рассмотрению вопросов, касающихся выселения граждан из жилых помещений, обозначены основные проблемы. Аргументирована необходимость совершенствования законодательства в сфере жилищных правоотношений путем внесения корректировок и изменений в действующие нормативно-правовые акты.

Ключевые слова: жилищные помещения, выселение, жильё, жилищные правоотношения, собственник.

V.V. Kopylov**THE PROBLEMS OF EVICTION OF CITIZENS
FROM LIVING QUARTERS**

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

Keywords: housing, eviction, accommodation, housing legal relations, owner.

Конституция Российской Федерации в соответствии с целями социального государства, каковым является Российская Федерация [5, с. 123], предусматривает в статье 40 Конституции РФ, что каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища, а также каждый имеет право улучшать свои жилищные условия различными способами. Поэтому государство должно гарантировать соблюдение данного права и разработать перечень оснований для выселения из жилых помещений, а также подробно и в полном объеме регламентировать процедуру выселения [1].

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

Отсутствие достойного жилья, тяжелое материальное положение семей и крайне низкий жизненный уровень большинства российских граждан [6, с. 216], в настоящее время является важнейшей проблемой для населения нашей страны, так как этот факт негативно влияет и в целом на институт семьи в стране, и, в частности, на численность населения, на сокращение средней продолжительности жизни и т. д.

Вместе с тем, на региональном уровне [7, с. 31], существует проблема дефицита бюджетных средств муниципальных образований для приобретения или строительства жилых помещений. Поэтому специалисты в сфере жилищного строительства все чаще используют разработку технологии по реконструкции жилых помещений для того, чтобы не проводить процедуру выселения.

Следует отметить, что одной из главных проблем жилищного права является выселение из жилых помещений граждан.

Согласно статье 84 Жилищного кодекса РФ оно может осуществляться в разных формах, в частности, с предоставлением другого благоустроенного помещения; с предоставлением другого жилья: без предоставления такового [2].

Особенно острой является проблема выселения из жилых помещений граждан без предоставления другого жилого помещения.

Выселение по своей природе является одной из главных мер, носящей принудительный характер государственно – правового воздействия в сфере жилищных правоотношений независимо от того, в каком порядке оно проводится и на каких основаниях.

Согласно части 2 статьи 91 Жилищного кодекса РФ основанием для выселения, рассматриваемого как меры защиты, нанимателя и (или) проживающих совместно с ним его членов семьи без предоставления другого жилого помещения служит: нарушение нанимателем и (или) его членами семьи прав и законных интересов соседей; использование жилого помещения не по назначению;

бесхозяйственное обращение с жилым помещением; разрушение жилого помещения; лишение нанимателя родительских прав, если совместное проживание нанимателя с детьми, в отношении которых он лишен родительских прав, признано судом невозможным [2].

Следовательно, в жилищных правоотношениях выселение граждан, утративших права на пользование жильем, рассматривается как главный способ защиты жилищных интересов.

Также необходимо отметить, что выселение граждан, должно производиться только в судебном порядке.

Однако не всегда выселение нужно рассматривать как санкцию либо разновидность юридической ответственности, иногда оно выступает в качестве защиты права, которое проявляется в восстановлении положения, существовавшего до нарушения жилищных правоотношений, и недопущения действий, нарушающих такое право либо создающих угрозу его нарушения.

Выселение с предоставлением другого жилья нельзя рассматривать как меру ответственности.

Выселение из жилого помещения граждан с предоставлением другого благоустроенного жилья по договорам социального найма производится в следующих случаях. Рассмотрим некоторые из них: если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу; в данном случае, жилое помещение изымается государством в связи с изъятием земельного участка, на котором располагается жилье или в связи с тем, что там расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, которое необходимо для государственных или муниципальных нужд. Кроме того, если жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение; жилое помещение признано непригодным для проживания; в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение, не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения

на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления. Также, жилое помещение передается религиозной организации в соответствии с Федеральным законом «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности» [4].

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

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

Жилищные правоотношения в Российской Федерации, на наш взгляд, недостаточно регламентированы, кроме того, именно недоработка правовых норм вызывает двоякое их толкование [8, с. 142]. Так, например, при выселении собственника из жилого помещения, необходимого для государственных и муниципальных целей, в статье 32 Жилищного кодекса РФ говорится о том, что срок возмещения за жилое помещение и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения. Однако, на наш взгляд, для соблюдения интересов собственников таких жилых помещений, следует регламентировать максимально возможный срок предоставления компенсации.

При изъятии у собственника жилого помещения, которое требуется государству на собственные цели, без предоставления нового жилья, считаем целесообразно, проводить данную процедуру только после выплаты полной суммы выкупной цены за жилое помещение, а также по истечении установленного срока времени, который требуется собственнику для поиска нового помещения.

Этот срок также необходимо регламентировать нормативно – правовыми актами для соблюдения интересов собственника жилого помещения.

Также мы считаем, что требуется внесение изменений в Федеральный закон «Об исполнительном производстве» №229-ФЗ от 02.10.2007 г., так как в нем отсутствует конкретизация порядка проведения процедуры выселения [3].

Полагаем, что в данном законе следует уточнить, с какого момента оканчивается исполнительное производство с учетом формы выселения, установ-

ленной статьей 84 Жилищного кодекса РФ: с предоставлением другого благоустроенного помещения, с предоставлением другого жилья или без предоставления такового, а также с учетом иных обстоятельств жилищных правоотношений.

Также считается целесообразным установление строго регламентированных максимально возможных сроков проведения процедуры выселения.

Проведенный анализ статей 85–88 ЖК РФ показал, что граждане, которые имеют частную собственность, ущемлены в правах, так как указанные статьи о выселении с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения предоставляются только участникам сделок с государственной и муниципальной собственностью, поэтому считаем необходимым распространить действие положений указанных статей и на частную собственность.

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

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 №6-ФКЗ, от 30.12.2008 №7-ФКЗ, от 05.02.2014 №2-ФКЗ, от 21.07.2014 №11-ФКЗ) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

3. Об исполнительном производстве: Федеральный закон от 02.10.2007 №229-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // Собрание законодательства РФ. – 2007. – №41. – Ст. 4849.

4. О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности:

Федеральный закон от 30.11.2010г. №327-ФЗ ред. от 23.06.2014 // Собрание законодательства РФ. – 2010. – №49. – Ст. 6423.

5. Кудрявцева Л.В. Социально-правовые проблемы оказания санаторно-курортных услуг [Текст] / Л.В. Кудрявцева // Актуальные направления научных исследований начала XXI века: Сборник научных трудов / Международный исследовательский центр «Научное сотрудничество»; под общей редакцией О.П. Чигишевой. – Ростов н/Д., 2015. – С. 123.

6. Кудрявцева Л.В. Перспективы правовой защиты несовершеннолетних [Текст] / Л.В. Кудрявцева, С.А. Куемжиева // Научные исследования: от теории к практике. – 2016. – №4–2 (10). – С. 216.

7. Кудрявцева Л.В. Особенности муниципального регулирования туристической деятельности [Текст] / Л.В. Кудрявцева, В.В. Афисов // Общество и право. – 2014. – №4 (50). – С. 31.

8. Кудрявцева Л.В. Правовое регулирование в сфере оказания санаторно-курортных услуг [Текст] Л.В. Кудрявцева // Здоровье населения – основа процветания России: Материалы IX Всероссийской научно-практической конференции с международным участием (23–24 апреля 2015г.) / Филиал РГСУ в г. Анапе. – Краснодар: Юг, 2015. – С. 142.

Копылов Валентин Валентинович – студент ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина», Россия, Краснодар.

Kopylov Valentin Valentinovich – student FSBEI of HE “Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin”, Russia, Krasnodar.
