

Министерство образования и науки Российской Федерации
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Балашовский институт (филиал)

Кафедра социальных и гуманитарных дисциплин

**ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ВЫСЕЛЕНИЯ
ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

студентки 5 курса 52к группы
направления подготовки 40.03.01 «Юриспруденция»
социально-гуманитарного факультета
Сениной Надежды Александровны

Научный руководитель
доцент кафедры социальных и гуманитарных дисциплин,
кандидат педагогических наук,
доцент _____

Л.А. Кабанина

(подпись, дата)

Зав. кафедрой социальных и гуманитарных дисциплин,
кандидат педагогических наук,
доцент _____

Т.А. Юмашева

(подпись, дата)

Балашов 2018

ВВЕДЕНИЕ

В нашей стране, где так остро стоит многие годы жилищная проблема, больше всего люди на сегодняшний день стали опасаться перспективы остаться без жилья, ведь с принятием ЖК РФ, вступившим в законную силу с 1 марта 2005 г., суды все чаще рассматривают и удовлетворяют иски о выселении из жилого помещения. И только суд может принять решение о выселении человека из квартиры. При изучении подобных вопросов должны быть рассмотрены различные варианты решения спора без выселения, ведь это является исключительной мерой, особенно если жилье у человека единственное. Конституция РФ в ст. 2 закрепила норму, согласно которой человек, его права и свободы являются высшей ценностью. Государство обязано признавать, соблюдать и защищать права и свободы человека. Среди основных социально-экономических прав и свобод человека и гражданина провозглашается право на жилище.

Провозглашенная конституционная норма с учетом положений ст. 15 Конституции РФ, включающей общепризнанные принципы и нормы международного права и международных договоров РФ в российскую правовую систему, явилась основополагающей для развития всех отраслей законодательства, в том числе и жилищного.

Норма о праве человека на жилище содержится и во Всеобщей декларации прав человека, в которой говорится, что каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, необходимое для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи.

В соответствии с Конституцией РФ каждый человек имеет право на жилище, и это право неприкосновенно, никто не может быть его лишен. Эти конституционные принципы закреплены в ст. 3 ЖК РФ. В части 4 данной статьи установлено, что никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения

коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим кодексом ЖК РФ, другими федеральными законами.

Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав, а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из ЖК РФ, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению (ч. 1 ст. 1 ЖК РФ).

Как видим, ЖК РФ ввел довольно широкое по содержанию понятие «жилищные права», определив их как права, вытекающие из отношений, регулируемых жилищным законодательством.

Несмотря на нормы, установленные в ЖК РФ, проблемы, возникшие в сфере жилищных правоотношений в последние годы, не были решены и приводят к определенным последствиям для граждан:

1. Выселение за систематическое нарушение правил общественного порядка, аморальное поведение, выселение из жилого помещения за шум в неположенное время и другие действия, которые могут мешать соседям.

2. Выселение за действия или бездействия, в результате которых жилое помещение было разрушено, повреждено или потеряло свой первоначальный вид.

3. Выселение за длительную неуплату коммунальных платежей или невнесение арендной платы и др.

Теоретическая основа исследования: вклад в развитие теории жилищного права внесли: Е.В. Богданов, В.Б. Исаков, Л.М. Пчелинцева, Л.Г. Сайфулова, Г.А. Свердлых, Г.Ф. Шешко и др. Их труды посвящены различным вопросам жилищных правоотношений, а в частности, выселению граждан из жилых помещений.

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

Предмет исследования: нормы жилищного законодательства, регулирующие основания и порядок выселения граждан из жилых помещений.

Цель исследования: комплексный анализ правового регулирования выселения граждан из жилых помещений, выявление проблемных аспектов, связанных с выселением из муниципального и собственного жилого помещения.

Задачи исследования:

- изучение оснований права пользования жилым помещением;
- рассмотрение понятия, выявление сущности и содержания права на жилище;
- анализ процесса выселения граждан с представлением других жилых помещений;
- изучение правовых основ выселения граждан без представления другого жилого помещения;
- описание процесса исполнения решения о выселении.

Методы исследования. В ходе проведения исследования были использованы такие общенаучные методы, как анализ и синтез, метод системного подхода, формально-логический метод. Также были использованы специальные методы: метод толкования правовых норм, метод сравнительного правоведения.

Нормативно-правовая база исследования. Всеобщая декларация прав человека (принята 10 декабря 1948 г.), Конституция Российской

Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (от 21.07.2014 № 11-ФКЗ), Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 03.04.2018), Гражданский кодекс РФ от 01.03.2002 г. № 51-ФЗ третья часть (с изм. вступ. в силу с 03.05.2018 г.), Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 29.12.2017) и др.

Теоретическая и практическая значимость исследования состоит в том, что на основе исследования законодательства в данной области и анализа судебной практики по делам о выселении из жилых помещений были сформулированы выводы, которые в определенной мере дополняют и развивают соответствующие главы жилищного права и могут служить основой для дальнейшего изучения и решения вопросов теории о жилищных правоотношениях.

Структура работы: бакалаврская работа состоит из введения, двух глав, выводов по главам, заключения, списка использованных источников.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

В первой главе данной бакалаврской работы «Особенности правового регулирования выселения граждан из жилых помещений» рассматриваются теоретические основы изучения понятия, содержания и способов реализации прав граждан на жилище, а также описаны основания права пользования жилым помещением и возникновение права собственности на жилое помещение.

Каждый гражданин в РФ имеет право на жилплощадь, которое закреплено в основном правовом документе — Конституции РФ. Государство и граждане находятся в постоянной правовой взаимосвязи, так как именно государство возложило на себя обязанности по созданию благоприятных условий для осуществления гражданами права на жилище.

Таким образом, государство предоставляет гражданам различные субсидии на покупку, аренду и строительство жилья.

Собственник жилья вправе:

- предоставить свое жилье в пользование;
- вселять в него членов своей семьи и других граждан;
- сдать в аренду свое жилье юридическому лицу либо гражданам;
- осуществлять другие действия, не запрещенные законом.

Кроме прав собственники жилья имеют и определенные обязанности:

- ответственность за расходы на содержание жилья;
- соблюдение законных прав членов семьи и людей, проживающих рядом, на тишину в ночное время и дневной отдых.

Основания возникновения у граждан права собственности на жилые помещения возникают в результате возмездных и безвозмездных сделок.

К возмездным способам приобретения жилья относятся приобретение жилого помещения в результате:

- заключения договора купли-продажи;
- договора мены;
- договора ренты и пожизненного содержания с иждивением;
- выплаты пая в жилищном или жилищно-строительном кооперативе;
- участие в долевом и индивидуальном строительстве.

К безвозмездным способам приобретения жилого помещения относятся:

- приобретение в результате дарения,
- приватизации имеющейся у гражданина жилой площади,
- путем наследования.

Таким образом, можно сделать вывод, что право на жилище в РФ реализовано в полной мере, его регламентируют ряд правовых документов.

Одним из основных видов прав, которые гарантированы Конституцией РФ, является право собственности. Признание права

собственности в рамках правового законодательства — это универсальный способ для того, чтобы защитить свои законные права.

Во второй главе — «Особенности правового регулирования выселения граждан из жилых помещений» — рассматриваются основания и порядок выселения граждан из различных типов жилых помещений, а также выселение граждан с предоставлением других жилых помещений и без предоставления другого жилого помещения и процесс исполнения решения о выселении.

Выселение — это принудительное лишение права пользования жилым помещением. Общим для всех видов выселения является то, что эта процедура всегда совершается только в чьих-либо интересах: государства, собственника или нанимателя жилья, соседей и членов семьи.

Выселить нанимателя из муниципального жилья гораздо легче, чем собственника из квартиры. Муниципальное жилье является собственностью муниципального образования, в котором оно находится. Такая квартира может быть предоставлена в социальный наем на условиях, закрепленных в нормах законодательства. Оно призвано обеспечить нуждающиеся категории граждан их конституционным правом — жильем. Однако в некоторых случаях граждане, проживающие в муниципальных квартирах, не соблюдают условия договора или нарушают права третьих лиц и тогда возникает необходимость выселить таких арендаторов.

Так как фактически жилье принадлежит муниципальному образованию, то жилец имеет только право пользования, а не распоряжения квартирой. Поэтому его можно выселить, если на то есть достаточные законные основания. Однако существуют категории граждан, проживание которых делает выселение из муниципальной квартиры достаточно сложным.

К ним относятся:

- инвалиды;
- лица, признанные недееспособными;
- несовершеннолетние.

Выселение из квартиры может происходить как в добровольном, так и в принудительном порядке по решению суда. Также взамен муниципальной квартиры может предоставляться жилье, а возможно и выселение без предоставления жилплощади.

Выселить собственника из квартиры очень сложно, так как неприкосновенность частной собственности гарантирована Конституцией РФ. Однако бывают ситуации, когда государство обязано выселить жильцов и выдать им новое жилье. К таким случаям относятся признание объекта недвижимости аварийным или обращение его в государственную собственность. Во всех остальных случаях предоставление жилья собственнику не предусмотрено.

Еще одно достаточно распространенное мнение, что выселить собственника за долги практически невозможно, особенно если жилье у него единственное. Однако, если задолженность достаточно большая, другого имущества, на которое может быть обращено взыскание, нет или квартира является залогом в банке, то она может быть продана, а часть денег с ее продажи направлена на погашение долга.

Единственный орган, который принимает решение о принудительном выселении из любого жилого помещения — суд. После того как получено решение о выселении из жилого помещения, сторона ответчика обязана освободить квартиру в указанные судом сроки. Если же этого не происходит, то в службу судебных приставов направляется исполнительный лист.

Принудительно выселяют из помещения только после того, как прошло время, определенное судом для добровольного освобождения помещения. После этого судебные приставы в рамках возбужденного исполнительного производства выселяют жильца, освобождают квартиру от его вещей, домашних питомцев. При этом неважно, присутствует при этом выселяемый или нет — судебный пристав обеспечит хранение изъятого из квартиры имущества, за что с выселенного лица позже будет взыскана плата.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного нами исследования и анализа судебной практики по выбранному вопросу можно сделать следующие выводы.

Конституционное право на жилище подразумевает гарантированное законом право каждого человека на предоставление постоянного жилья, возможность стабильного использования существующего жилья, неприкосновенность жилища, право на улучшение жилищных условий. Государство и граждане находятся в постоянной правовой взаимосвязи, так как именно государство возложило на себя обязанности по созданию благоприятных условий для осуществления гражданами права на жилище.

Конституция РФ и действующее законодательство не закрепляют обязанность государства обеспечивать жильем всех граждан. Граждане за свой счет или с привлечением государственных субсидий вправе покупать, менять, арендовать, строить своими силами или с привлечением подрядных организаций жилье. Исключение составляют малоимущие и иные указанные в законе граждане, нуждающиеся в жилище. Им жилье предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Предоставление жилья малоимущим и иным установленным законом категориям граждан осуществляется по договорам социального найма. Право пользования жилыми помещениями возникает на основании: права собственности; права члена семьи (в том числе и бывшего) собственника, нанимателя; договора найма жилого помещения.

Существуют и особые права пользования жилыми помещениями, к ним относятся право собственности ввиду завещательного отказа и заключение договора об иждивении.

Таким образом, право на жилище в РФ реализовано в полной мере, его регламентирует ряд правовых документов. Государство предоставляет гражданам различные субсидии на покупку, аренду и строительство жилья.

2. Одним из основных видов прав, которые гарантированы Конституцией РФ, является право собственности. В России признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Жилые помещения могут находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также в собственности Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований (п. 2 ст. 212 ГК РФ).

Право собственности у гражданина возникает путем приобретения движимого или недвижимого имущества в собственность. Основания возникновения у граждан права собственности на жилые помещения возможны в результате возмездных и безвозмездных сделок.

К безвозмездным способам относятся приобретение жилого помещения в результате дарения, приватизации, путем наследования.

Собственник жилого помещения имеет право:

- предоставить свое жилье в пользование;
- вселять в него членов своей семьи и других граждан;
- сдать в аренду свое жилье либо юридическому лицу, либо гражданам;
- осуществлять другие действия, не запрещенные законом.

Право собственности на жилые помещения возникает с момента его государственной регистрации в учреждении юстиции, в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. (ред. от 01.01.2017г.).

3. В процессе реализации права на жилище важным вопросом является соблюдение данного права при выселении граждан из жилого помещения. Выселение — это принудительное лишение права пользования жилым помещением. Общим для всех видов выселения является то, что эта процедура всегда совершается только в чьих-либо интересах: государства,

собственника или нанимателя жилья, соседей и членов семьи. Выселить из квартиры можно как ее нанимателя, так и собственника.

Основания, которые могут послужить причиной выселения, должны быть весомыми. Их перечень в большинстве случаев зависит от нескольких факторов:

- права, на которых подлежащий выселению человек проживает в жилье (выселению подлежит собственник, жилье арендовано или является служебным);

- категория, к которой принадлежит выселяемый гражданин (например, для несовершеннолетних установлены некоторые особенности этой процедуры);

- наличие родственных отношений с собственником жилья (к примеру, бывшего супруга или супругу из жилого помещения можно будет выселить не во всех ситуациях).

Законными основаниями выселения из муниципального жилья являются:

- наличие задолженности за квартиру, которая образовалась в срок не менее 6 месяцев; аморальное поведение жильца (пьянство, шум в ночное время и т.д.); содержание жилища в ненадлежащем состоянии; умышленное уничтожение квартиры или ее частей; использование жилища не по прямому назначению (склад, магазин, офис и т. д.); признание дома аварийным и подлежащим сносу; лицо утратило право пользования жилым помещением; – изъятие земли, на котором находится строение в пользу государства.

Однако существуют категории граждан, проживание которых делает выселение из муниципальной квартиры достаточно сложным. К ним относятся инвалиды; лица, признанные недееспособными; несовершеннолетние.

Выселение из квартиры может происходить как в добровольном порядке, так и в принудительном порядке по решению суда. Взамен

муниципальной квартиры может предоставляться жилье, а возможно и выселение без предоставления жилплощади.

4. Единственный орган, который принимает решение о принудительном выселении из любого жилого помещения – суд. После того, как получено решение о выселении из жилого помещения, сторона ответчика обязана освободить квартиру в указанные судом сроки. Если же этого не происходит, то в службу судебных приставов направляется исполнительный лист. При выселении соблюдаются требования Федерального закона № 229-ФЗ от 02.10.2007 г. «Об исполнительном производстве».

Пристав возбуждает исполнительное дело, вызывает на беседу конфликтующие стороны. Одновременно устанавливается срок для добровольного освобождения квартиры от присутствия должника и его имущества (5 дней — ст. 107 ФЗ). При неэффективности таких мер пристав обращается к выселяемому лицу с повторным уведомлением. И выносит постановление о взыскании исполнительного сбора, который составляет 7 % от суммы заявленных требований или понесенных фактических расходов. В случае упорного отказа самостоятельно покинуть квартиру осуществляется фактический выезд пристава к должнику с участием понятых.

Составляется акт о выселении и описи имущества. Оно может быть передано на хранение на срок не более 2-х месяцев. Если должник не торопится забирать свои вещи по истечении этого срока, то собственность распродается через публичные торги. Вырученные деньги, за вычетом сумм расходов на исполнение решения суда, возвращаются владельцу. При невозможности отдать деньги выселенцу лично вырученные суммы помещаются на депозитный счет подразделения судебных приставов. Средства хранятся в течение 3-х лет и затем передаются в государственный бюджет.