

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования «Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
Институт открытого и дистанционного образования
Кафедра «Управление и право»
Направление подготовки «Юриспруденция»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой,
к.ю.н., доцент
_____ Н.Г.Деменкова
« ____ » _____ 2018 г.

Выселение из жилых помещений: проблемы теории и практики

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ЮУрГУ – 40.03.01. 2018. 577. ВКР

Руководитель,
ст. преподаватель
_____ В.С.Напалков
« ____ » _____ 2018 г.

Автор работы
студент группы ДО-548
_____ Н.В.Грищук
« ____ » _____ 2018 г.

Нормоконтролер
д.ю.н., доцент
_____ Д.Б. Абушенко
« ____ » _____ 2018 г.

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования «Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
Институт открытого и дистанционного образования
Кафедра «Управление и право»
Направление подготовки «Юриспруденция»

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой,
к.ю.н., доцент
_____ Н.Г.Деменкова
« ____ » _____ 2017 г.

ЗАДАНИЕ

на выпускную квалификационную работу студента
Грищук Надежды Викторовны
группа ДО-548

1. Тема работы: «Выселение из жилых помещений: проблемы теории и практики», утверждена приказом по университету от « ____ » _____ г. № ____.
2. Срок сдачи студентом законченной работы «14» мая 2018 г.
3. Исходные данные к работе: научная, учебная и методическая литература по гражданскому праву, материалы правоприменительной практики, гражданское законодательство Российской Федерации.
4. Перечень вопросов, подлежащих разработке:
 - 1) изучить историю становления и развития компенсации морального вреда;
 - 2) раскрыть теоретические основы правового регулирования компенсации морального вреда;
 - 3) рассмотреть критерии, которые должны учитываться судом при определении размера компенсации морального вреда;
 - 4) выявить особенности компенсации морального вреда при рассмотрении отдельных категорий гражданских дел;
 - 5) определить правовые пробелы исследуемого института и предложить пути их устранения.
5. Дата выдачи задания «30» октября 2017 г.

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН

Наименование разделов (глав, параграфов) выпускной квалификационной работы	Срок выполнения разделов работы	Отметка руководителя о выполнении (дата, подпись)
<p>ГЛАВА 1 ИСТОРИКО-ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИНСТИТУТА ВЫСЕЛЕНИЯ ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ: ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ, ПОНЯТИЕ И СУЩНОСТЬ</p> <p>§ 1.1 Институт выселения из жилых помещений: этапы истории развития</p> <p>§ 1.2 Понятие выселения из жилых помещений, основные принципы, цели</p>	<p>15.01.2018</p> <p>15.02.2018</p>	<p>15.01.2018</p> <p>15.02.2018</p>
<p>ГЛАВА 2 ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ВЫСЕЛЕНИЯ ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ</p> <p>§ 2.1 Проблемы выселения из жилых помещений родственника (бывшего родственника) в случае прекращения семейных отношений</p> <p>§ 2.2 Проблемы выселения из специализированных жилых помещений</p>	<p>15.03.2018</p> <p>15.04.2018</p>	<p>15.03.2018</p> <p>15.04.2018</p>
<p>Введение. Заключение</p>	<p>15.05.2018</p>	<p>15.05.2018</p>

Руководитель работы _____ / В.С. Напалков /

Студент _____ / Н.В. Грищук /

АННОТАЦИЯ

Грищук Н.В. Выселение из жилых помещений: проблемы теории и практики – Челябинск: ЮУрГУ, ДО-548, 2018. – 69 с., библиогр. список– 90 наим.

Выпускная квалификационная работа содержит исследование вопросов, связанных с выселением из жилых помещений родственника (бывшего родственника), выселение из специализированных жилых помещений. В представленной работе исследованы: история развития института выселения из жилых помещений; понятие, принципы, цели данного института; правовые проблемы, связанные с выселением родственника (бывшего родственника), связанные с выселением из специализированных жилых помещений.

В работе показана актуальность выбранной темы, которая заключается в том, что тема сама по себе интересна, она в настоящее время исследуется известными учеными в области юриспруденции, жилищного права. Доказательством этого служит перечень использованных в работе научных статей по данной тематике.

В то же время, нормы Жилищного кодекса в отношении выселения из жилых помещений не достаточно полно урегулированы, что подтверждается приведенными в работе примерами судебной практики.

Работа структурирована. Она состоит из: введения, двух глав, включающих в себя четыре параграфа, заключения, библиографического списка.

В выпускной квалификационной работе поставлены цели, для достижения которых определены соответствующие задачи. Основной целью работы является выявление правовых проблем, связанных с выселением из жилых помещений родственника (бывшего родственника) и

выселения из специализированных жилых помещений, и определение путей их разрешения.

Выполненная работа отличается новизной, поскольку выявленные в ней правовые пробелы исследованы комплексно. Результатом представленного исследования является формулирование предложений в действующее жилищное законодательство с целью его совершенствования.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	7
ГЛАВА 1 ИСТОРИКО-ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИНСТИТУТА ВЫСЕЛЕНИЯ ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ: ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ, ПОНЯТИЕ И СУЩНОСТЬ	
§ 1.1 Институт выселения из жилых помещений: этапы истории развития.....	10
§ 1.2 Понятие выселения из жилых помещений, основные принципы, цели.....	19
ГЛАВА 2 ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ВЫСЕЛЕНИЯ ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	
§ 2.1 Проблемы выселения из жилых помещений родственника (бывшего родственника) в случае прекращения семейных отношений	29
§ 2.2 Проблемы выселения из специализированных жилых помещений.....	39
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	49
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	60

ВВЕДЕНИЕ

Выселение из жилого помещения является вынужденной мерой и исключением из принципа неприкосновенности жилища, провозглашенного Конституцией РФ¹ (далее по тексту Конституция РФ), но не противоречит ей. Выселение применяется лишь в случаях, предусмотренных законодательством, и отвечает общественным интересам.

Институт выселения граждан из жилых помещений является одним из самых сложных и резонансных с юридической и морально-этической точек зрения, так как в гражданском процессе в качестве сторон зачастую выступают лица, связанные кровнородственными узами (родители и дети), бывшие супруги.

Представляется полезным выделить наиболее распространенные и частые ошибки общественного правосознания, встречающиеся при рассмотрении гражданских дел в сфере жилищного правоотношения.

Актуальность выбранной к рассмотрению темы состоит в том, что на сегодняшний день у института выселения из жилых помещений существует социальная значимость, обусловленная большим количеством судебных дел о выселении граждан из занимаемых жилых помещений.

Потребность в жилище – это одна из самых насущных естественных нужд человека. Без ее удовлетворения невозможно никакое нормальное существование и полноценное функционирование всего социального общества.

Выселение применяется только в тех случаях, которые предусмотрены законодательством, и отвечают общественным интересам. Общий механизм реализации законодательства о выселении складывается путем выявления закономерностей каждого отдельного вида выселения.

При рассмотрении гражданских дел о жилье встречаются самые распространенные и частые ошибки общественного правосознания.

¹ Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года // Российская газета. 1993. № 237.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в ходе выселения граждан из жилого помещения, а **предмет** исследования составляют общий анализ норм действующего законодательства в сфере жилищных правоотношений, а также основания и порядок выселения граждан из жилых помещений, проблемы реализации указанных институтов в судебной практике Российской Федерации.

Цель выполняемой работы заключается в выявлении правовых проблем, связанных с выселением из жилых помещений родственника (бывшего родственника) и выселения из специализированных жилых помещений, и определение путей их разрешения.

Поставленная цель исследования достигается следующими **задачами**:

-рассмотрение исторического развития института выселения из жилых помещений;

-изучение вопросов понятия, принципов, целей права выселения из жилых помещений;

-рассмотрение правовых проблем, связанных с выселением родственника (бывшего родственника);

-рассмотрение правовых проблем, связанных с выселением из специализированных жилых помещений;

-анализ судебной практики, выявление наиболее важных проблем, вызывающих затруднение применения норм жилищного законодательства.

При написании работы использовались **методы** исследования: анализ нормативно-правовых актов, научной, юридической литературы по теме, так же используется сравнительно-правовой, сравнительного правоведения, системный, исторический метод.

Научная новизна работы выражается в системном исследовании, разрешении теоретических и практических проблем выселения граждан из жилых помещений, в анализе актуальных вопросов, связанных с выселением родственника (бывшего родственника), а так же с выселением из специализированных жилых помещений.

Практическая значимость результатов данного исследования состоит в исследовании законодательства в области жилищного права, так же в анализе судебной практики по делам о выселении граждан из жилых помещений, формулировании предложений по совершенствованию законодательства и устранению выявленных пробелов и недостатков в данной области права.

Работа состоит из введения, двух глав, заключения и библиографического списка. В первой главе «Историко-теоретические аспекты института выселения из жилых помещений: история развития, понятие и сущность» раскрывается развитие института выселения, а так же теоретические аспекты.

Во второй главе «Правовые проблемы выселения из жилых помещений в Российской Федерации» расписаны правовые проблемы института выселения, а именно связанные с выселением родственника (бывшего родственника), а также с выселением из специализированных жилых помещений.

В заключении определяются основные направления совершенствования действующего законодательства.

ГЛАВА 1 ИСТОРИКО-ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИНСТИТУТА ВЫСЕЛЕНИЯ ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ: ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ, ПОНЯТИЕ И СУЩНОСТЬ

§ 1.1 Институт выселения из жилых помещений: этапы истории развития

Жилищные правоотношения, которые сформировались в обществе на каждом этапе его развития требуют четкой регламентации в нормативных актах. Необходимость решения жилищных проблем влияет на формирование новых институтов жилищного законодательства, упразднение существующих.

Институт выселения из жилых помещений имеет свою историю развития, начиная с построения коммунизма в советском обществе.

Одна из важнейших социальных проблем заключалась в необходимости обеспечить трудящихся города жильем.

В 1917 году В.И. Лениным были проработаны идеи большевиков о принудительном отчуждении имущества у частных собственников буржуазии и переселения в них из трущоб и подвалов рабочих.

Проект получил название «О реквизиции квартир богатых для облегчения нужд бедных», согласно которому «богатой квартирой считается всякая квартира, в которой число комнат равняется или превышает число душ населения, постоянно проживающих в этой квартире»². Это – развитие известного тезиса Ф. Энгельса: «помочь устранению жилищной нужды можно немедленно путем экспроприации части роскошных квартир, принадлежащих имущим классам, и принудительным заселением остальной части»³.

² Ленин В. И. Полное собрание сочинения. М.: Знание, 1920. С. 54.

³ Энгельс Ф. К жилищному вопросу. М.: Юристъ, 1961. С. 18.

Следующим шагом в развитии политики Советской власти в сфере жилья стала невозможность для каждого человека обладать отдельной комнатой. С опубликованием этого положения начался этап коммуналок.

Согласно Декрету ВЦИК, СНК РСФСР «О выселении граждан из занимаемых ими помещений» от 09 января 1924 года лишиться жилья могли в том случае, если образовывалась задолженность по коммунальным платежам в квартире, так и за нарушение прописанных правил эксплуатации помещений. Для рабочего класса, льготных групп граждан и госслужащих были исключения из правил.

Согласно Инструкции НКВД № 171 от 25 марта 1925 года при условии, если обнаруживались пустые и свободные квартиры и комнаты, то жилищные органы власти обращались к государственному правлению жилтоварищества с письменным требованием о заселении свободной площади рабочими. По истечении срока заселение свободной площади может быть произведено по усмотрению жилищных органов. Пустыми свободными комнаты значились, если число комнат в квартире превышало число жильцов. При этом за каждой супружеской парой и каждыми двумя детьми до семилетнего возраста значилась только одна комната.

Жилищная потребность решалась не только за счет строительства нового жилья, но и за счет более справедливого распределения имеющейся жилой площади. Данная экономическая цель реализовалась в определенных юридических формах, при использовании которых важное место отводилось категории «выселение».

Институт выселения в советском обществе был наделен значимыми функциями: политически-государственной, карательной, принуждающей к труду, путем сохранения жилищного фонда, улучшения качества трудовой деятельности, средства социальной дискриминации. Институт выселения представлял собой форму государственного регулирования должного распределения и пользования жилой площадью. Вынужденное выселение исходило из проблемы нехватки жилищ и возможностью

возникновения общественно-государственной потребности в помещении или земельном участке.

Однако на этапах развития института выселения в СССР и в постсоветской России проблема жилища никогда не было на первом месте и не выступало в роли особой значимости для человека. На разных этапах развития, государство использовало институт выселения как политический рычаг урегулирования жилищных отношений, меняя его содержание и формы.

Расширение прав и гарантий граждан СССР было прописано и закреплено в Конституции СССР 1977 года⁴, что дополняет институт выселения новым содержанием. Конституционные дополнения внесли значимость для жилищного законодательства, в соответствие с действовавшими экономическими отношениями. Были дополнительно изданы Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик⁵, жилищные кодексы союзных республик⁶ и другие нормативные жилищные акты⁷.

Большую часть времени одним из самых острых и проблематичных вопросов в жилищном праве занимал институт выселения из жилых помещений, в частности выселение без предоставления другого жилого помещения.

Вступивший в законную силу ЖК РСФСР⁸ обобщил моменты лишения человека жилого помещения и оставление его без определенного места жительства. Практика законодательства о нормах выселения без предоставления другого жилого помещения показала, что действительной основой правового механизма фактического

⁴ Конституция СССР от 07 октября 1977 года // Ведомости ВС СССР. 1977. № 41.

⁵ Основы жилищного законодательства СССР и союзных республик от 16 мая 1981 года // Ведомости ВС СССР. 1981. № 26.

⁶ Жилищный кодекс Украинской ССР от 30 июня 1983 года // Ведомости Верховной Рады. 1983. № 28.

⁷ Постановление Совета министров СССР от 03 июля 1986 года № 241 «О внесении дополнений и изменений в Постановления Правительства СССР по вопросам обеспечения граждан жилыми помещениями» // Ведомости Верховной Рады. 1986. № 52.

⁸ Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 года // Ведомости ВС РСФСР. 1983. № 26.

выселения граждан стали нормы ст.ст. 60 – 61 ЖК РСФСР, которые содержали в себе правила сохранения жилого помещения за временно отсутствующими гражданами. Положение указанной статьи предусматривало, что жилое помещение в случае временного отсутствия нанимателя или членов его семьи сохраняется за ними в течение полугода. В случае осуждения лица к лишению свободы на срок свыше полугода жилое помещение за ним сохраняется до исполнения приговора. Истечение срока, указанного в данных нормах, последовало к признанию данных лиц по решению суда утратившими право пользования жилым помещением.

В случае вынесения судом решения о прекращении жилищного правоотношения наниматель и (или) члены его семьи выселялись из занимаемого жилого помещения⁹.

С момента вступления в действие Конституции РФ указанные правила выселения сохраняли юридическую силу до принятия Постановления Конституционного Суда РФ от 23 июня 1995 года № 8-П¹⁰, признавшего их не соответствующими положениям Основного Закона, в том числе ст. 40 ч. 1 ЖК РФ. В ЖК РСФСР в ст.ст. 98 – 100 были прописаны следующие основания для выселения нанимателей и членов их семей из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения, а именно:

- порядок пользования жилым помещением не по назначению;
- систематическое разрушение, в том числе порча помещения;
- систематическое нарушение правил социалистического общежития, которое делает невозможным для других проживание с ними в одной квартире либо комнате, а меры предупреждения общественного воздействия оказались безрезультатными;

⁹ Грибанов В.П. Основы советского жилищного законодательства. М.: Знание, 1983. С. 192.

¹⁰ Постановление Конституционного Суда РФ от 23 июня 1995 года № 8-П «По делу о проверке конституционности части первой и пункта 8 части второй статьи 60 Жилищного кодекса РСФСР // Российская газета. 1995. № 127.

-невозможность совместного проживания родителей, лишенных родительских прав, и детей, в отношении которых они были лишены родительских прав;

-самоуправное занятие чужого жилого помещения;

-признание недействительным ордера вследствие неправомерных действий лиц, получивших ордер¹¹.

В соответствии с положениями ст.ст. 107, 110 ЖК РСФСР выселение без предоставления другого жилого помещения могло быть осуществлено в отношении лиц, проживающих в служебных жилых помещениях и общежитиях, в случае прекращения трудовых и учебных отношений с организациями, предоставившими жилье. А именно, выселению из общежития без предоставления другого жилого помещения подлежали прекратившие работу сезонные, временные работники и лица, работавшие по срочному трудовому договору, а также лица, обучавшиеся в учебных заведениях и выбывшие из них. Работники предприятий, учреждений, организаций, поселившиеся в общежитии в связи с работой, могли быть выселены без предоставления другого жилого помещения в случае увольнения по собственному желанию без уважительных причин, за нарушение трудовой дисциплины или совершение преступления.

Выселение без предоставления другого жилого помещения существенно нарушало государственную гарантию постоянного пользования жилым помещением.

В соответствии с положениями ЖК РСФСР выселение с предоставлением другого жилого помещения предусматривало в качестве основного вида – выселение с предоставлением гражданам другого благоустроенного жилого помещения. Гражданам, выселяемым из жилых помещений, одновременно предоставляется другое благоустроенное жилое помещение, за исключением случаев, указанных в вышеуказанном Кодексе.

¹¹ Молчанова Т.Н. Выселение с предоставлением другого жилого помещения. М.: Проспект, 2009. С. 114.

Граждане могли быть выселены из жилых домов государственного, муниципального и общественного жилищных фондов с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения, в том случае если:

- дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
- дом (жилое помещение) грозит обвалом;
- дом (жилое помещение) подлежит переоборудованию в нежилой.

Предоставляемое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям. Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое благоустроенное жилое помещение должно находиться в черте того же населенного пункта и быть размером не меньше того, которое ранее занимал выселяемый.

Принятие Гражданского кодекса РФ¹², Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»¹³ образовало новую проблему – выселение без предоставления другого жилого помещения собственников жилья.

Теперь ЖК РФ¹⁴ не только в полном объеме стал содержать в себе основания выселения из жилого помещения без предоставления другого жилья, но и увеличил перечень оснований и круг субъектов указанного выселения. Вместе с нанимателями и членами их семей, пользующимися жилищем на основании договора социального найма, субъектами выселения без предоставления другого жилья стали собственники жилья.

Положения ст.ст. 83, ч. 4, 91 ЖК РФ воспроизвели ранее действующие основания выселения нанимателей по договору социального найма и членов его семьи, содержащиеся в ст. 98 ЖК РСФСР, незначительно

¹² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 года № 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 5. Ст. 410.

¹³ Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 29. Ст. 3400.

¹⁴ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ст. 14.

поменяв их смысл. Выселению без предоставления другого жилья подлежат наниматели и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи, которые:

-во-первых, систематически нарушают права и законные интересы соседей, что делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

-во-вторых, используют жилое помещение не по назначению;

-в-третьих, бесхозяйственно обращаются с жилым помещением;

-в-четвертых, лишены родительских прав, и проживание их с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, не представляется возможным.

Положения ст.ст. 83, ч. 4, 91 ЖК РФ о выселении без предоставления другого жилого помещения применимы также по отношению к нанимателям и членам их семей по договору найма специализированного жилого помещения.

В новом ЖК РФ в отличие от ранее действующих положений ЖК РСФСР не содержатся ограничительные запретные правовые условия, делающие невозможным выселение лиц из служебных жилых помещений и общежитий без предоставления другого жилища. Принципиальными стали нормы, регламентирующие выселение собственника и нанимателя по договору социального найма из занимаемого жилого помещения за самовольную перепланировку (ст. 29 Жилищного кодекса РФ)¹⁵.

Наниматель или собственник жилого помещения, который незаконно перепланировал жилое помещение, обязан в установленный законом срок привести такое недвижимое имущество в прежнее состояние.

Так же изменения были внесены в механизм обращения взыскания на жилое помещения собственника по ипотечным обязательствам последнего.

В соответствии с ранее действующими нормами, предусмотренными

¹⁵ Яковлев В.Ф Жилищное законодательство. М.: Статут, 2014. С. 541.

ч. 1, 2 ст. 78 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», действовали ограничительные условия, не допускающие при наличии определенных обстоятельств обращение взыскания на заложенное имущество. Так, в соответствии с ч. 1 ст. 78 вышеуказанного ФЗ взыскание на заложенные жилой дом или квартиру и продажа их не являлись основанием для выселения приобретателем этих объектов совместно проживающих в них бывшего собственника (залогодателя) и членов его семьи, если оно являлось для них единственно пригодным для постоянного проживания помещением¹⁶.

Противоречие обнаруживается с позиций естественно-правового доктринального подхода к роли и месту прав человека и гражданина в российском обществе. Государство, принимая правовые предписания, позволяющие выселить человека без предоставления другого жилища, фактически отчуждает у человека по закону конституционное право на жилье, которым он обладает с рождения. Особенно социально болезненно санкционированное государством отчуждение «неотчуждаемого права» для лиц, которые в результате выселения без предоставления другого жилища утрачивают единственное пригодное для проживания жилое помещение. Утрата единственного пригодного для проживания жилья в совокупности с тяжелыми материально-финансовыми условиями существования лишают гражданина возможности субъективно реализовывать принадлежащее ему право на жилище посредством фактического постоянного обладания жилым помещением.

Таким образом, из вышеизложенного можно сделать вывод, что институт выселения из жилого помещения был сформирован со времен советской власти. На разных этапах развития, ставя различные задачи, государство использовало институт выселения как правовой рычаг урегулирования жилищных отношений, меняя его содержание и формы.

¹⁶ Михеева Л.Ю. Права членов семьи собственника жилого помещения. М.: Юрист, 2015. С. 412.

На первом этапе историческое развитие советского общества определенным образом повлияло на формирование института выселения, и внесло в его начало основные этапы формирования.

Второй этап был сформирован с вступлением в силу Жилищного кодекса РСФСР 1983 года. Вопрос выселения стал более урегулированным, конкретным, но повлекший за собой проблемы несоответствия с Конституцией СССР, а следовательно нарушения прав граждан.

Третий этап сформировался с принятием нового Жилищного кодекса РФ, действующего по сегодняшний день, который не только включил в себя основания выселения из жилого помещения без предоставления другого жилья, но и значительно шире дополнил перечень оснований и круг субъектов указанного выселения.

В итоге, изучая историю развития законодательства о выселении можно проследить следующую тенденцию развития.

До принятия Закона РФ «О приватизации жилищного фонда»¹⁷ нормы Жилищного кодекса РСФСР о порядке выселения граждан из жилых помещений, занимаемых по договору найма, вполне отвечали потребностям практики. Проблема выселения из жилого помещения звучала более остро в ходе принятия 1 и 2 частей Гражданского кодекса РФ, Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с последующими изменениями и дополнениями), когда, главным образом, в связи с приватизацией жилья в стране появились частные собственники жилых помещений, для выселения которых потребовались уже иные правовые подходы.

Общепринятое понятие о выселении граждан, является следствием расторжения договора найма жилого помещения или лишения гражданина права собственности на жилье. Сегодня, как и ранее, выселение,

¹⁷ Федеральный закон от 04 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Российская газета. 2004. № 138.

осуществляемое практически по любому основанию, должно производиться в судебном порядке.

Институт выселения из жилого помещения носит межотраслевой, комплексный характер, так как в нем тесно перекликаются гражданские и административные правовые отношения, в связи с чем, роль государства в совершенствовании правового механизма данного института должна возрастать.

В целом исследуемый институт нуждается в качественном совершенствовании правового регулирования.

§ 1.2 Понятие выселения из жилых помещений, основные принципы, цели

К одной из разновидностей принудительной меры государственного воздействия относится выселение из жилого помещения, но не всегда квалифицируется как санкция либо как мера юридической ответственности.

Понятие выселения обозначает лишение жилища, в котором постоянно или временно проживает человек, но не обладает утратившим правом на дальнейшее проживание в нем¹⁸.

Снос дома, с проживающими в нем людьми, можно отнести к понятию лишения жилища, поскольку в данном примере человек лишается определенного помещения, расположенного в определенном месте.

Уничтожение жилых строений после природных катаклизмов (землетрясений) также будет относиться к понятию лишения жилища. Однако удаление самого человека из жилого помещения не может рассматриваться как лишение его жилища, до того момента, пока сохраняется правовая и физическая возможность вернуться в него.

¹⁸ Толстой Ю.К. Жилищное право. М.: Проспект, 2016. С. 153.

Выселение относится к правовому понятию. На практике понятие больше всего используется, чтобы охарактеризовать процесс, порядок принудительного освобождения жилого помещения. Выселение подразумевает собой определенный ход действий, который направлен на освобождение жилого помещения. Лишение жилища может состоять в лишении права на проживание в конкретном жилом помещении.

Сегодняшнее законодательство, допуская в определенных случаях возможность в судебном порядке признания конкретного гражданина, утратившим право на проживание в данном жилище, имеет тенденцию к сокращению числа таких случаев. Однако возможность лишения жилища в действующем законодательстве остается прежним.

Расторжение договора найма с выселением гражданина из жилого помещения в судебном порядке бывает в следующих случаях:

-за просрочку оплаты коммунальных платежей жилого помещения за 6 месяцев и более, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме – в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа,

-в случаях разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает (ст.ст. 687, 688 ГК РФ)¹⁹.

Главной и основной целью выселения является освобождение жилого помещения. Дополнительными целями могут выступать:

-избежание несчастных случаев (например, в случае признания жилого дома аварийным);

-восстановление социальной справедливости (например, в случае самовольного захвата жилья);

-восстановление нарушенных прав третьих лиц (например, в случае систематического нарушения прав и законных интересов соседей);

¹⁹ Ермичев И.А. Жилищное право. М.: Статут, 2017. С. 140.

-восполнение доходной части бюджета (например, в случае образования задолженности за коммунальные услуги)²⁰.

Произвольными действиями по отношению лишения жилища считаются, когда лишение жилого помещения происходит на незаконных основаниях, без указанных в законе оснований и без соблюдения установленного законом порядка. Данные поступки и действия органов или должностных лиц, а также граждан носят противоправный характер и могут быть обжалованы в судебном порядке.

Жилищные правоотношения основываются на принципах, которые влияют на все жилищные правовые отношения, в том числе и на отношения, относящиеся к выселению из жилых помещений, к ним относятся:

- принцип безопасности жилища;
- принцип значимости и необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище;
- принцип неприкосновенности произвольного лишения жилого помещения;
- принцип равенства участников в жилищном правоотношении по распоряжению, владению и пользованию жилыми помещениями.
- принцип значимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых прав.

Одним из главных принципов правоотношений, связанных с выселением из жилых помещений, является принцип неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища²¹.

Среди причин, повлекших необходимость выселения, в жилищном законодательстве различают:

²⁰ Яковлев В.Ф. Жилищное законодательство. М.: Статус, 2014. С. 288.

²¹ Суханов Е.А. Гражданское право: Учебное пособие. М.: Издательство БЕК, 2013. С. 122.

-выселение с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма;

-с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма;

-выселение без предоставления других жилых помещений.

Выселение из указанных жилых помещений осуществляется только в судебном порядке.

Выселение характеризуется следующими особенностями:

- выселение происходит только из жилого помещения или помещения, утратившего статус жилого;

-при выселении учитываются интересы государства, самого выселяемого (например, если дом в аварийном состоянии) 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 законного права проживать в занимаемом помещении и в силу определенных законом причин утратил такое право;

-выселение возможно только в судебном порядке на основании решения суда.

Перечень оснований, допускающих выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения, согласно нормам и правилам жилищного законодательства прописан в ст. 85 ЖК РФ и включает в себя:

-Снос дома, в котором находится жилое помещение;

-Перевод жилого помещения в нежилое помещение;

-Жилое помещение значится непригодным для проживания;

-В результате проведения реконструкции дома или капитального ремонта 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.

Снос жилого дома, в котором находится жилое помещение, зависит от осуществления плановой застройки городов и других населенных пунктов, что очень часто связано со сносом небольших жилых домов или домов устаревших типов²². Решение о сносе дома принимают органы государственной власти или органы местного самоуправления, что прописано Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 года № 47²³, утвердившим Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. После вынесения решение межведомственной комиссии о признании жилого дома (помещения) непригодным для проживания прекращаются жилищные правоотношения пользования жилым помещением.

В правоприменительной практике процесса выселения возникают проблемы, нуждающиеся в их разрешении. Порядок выселения граждан из жилых помещений, между которыми был заключен договор социального найма, производится в судебном порядке с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения на условиях договора социального найма, если ранее занимаемое жилое помещение было признано непригодным для проживания. При этом необходимо, чтобы предоставляемое гражданам жилое помещение было благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, той же

²² Марткович И.Б. Жилищное право: Закон и практика. М.: Статус, 2016. С.105.

²³ Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»// Собрание законодательства Российской Федерации. 2006. №6. Ст. 702.

равнозначной площади по отношению к ранее занимаемому жилому помещению, а так же должно отвечать установленным требованиям и находиться в черте населенного пункта (ст.ст. 84-85, 87, 89 ЖК РФ).

Судебный порядок выселения граждан вызывает сомнение в его необходимости. Так, например, если после вынесения межведомственной комиссией решения о признании жилого дома непригодным для проживания органы местного самоуправления, руководствуясь ч. 2 ст. 57 ЖК РФ, предоставят гражданам вне очереди, имеющиеся в муниципальном жилищном фонде свободные помещения, то исключается возможность судебной процедуры. Наличие судебных разбирательств становится необходимым в тех случаях, когда появляется спор о выселении между органом местного самоуправления и гражданами, не желающими освободить жилые помещения, либо когда решение межведомственной комиссии о признании жилого дома непригодным для проживания оспаривается.

Однако, анализируя судебную практику в сфере жилищного законодательства, прослеживается, что закон не всегда реализуется должным образом. Даже когда фактически дом грозит обвалом и проживание в нем становится опасным для жизни 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.

Перевод из жилого помещения в нежилое и обратно допустимо при соблюдении законодательства, а именно Жилищного и Градостроительного кодексов²⁴.

²⁴ Алексеев С.С. Жилищная энциклопедия. М.: Статут, 2017. С. 118.

Существует перечень условий недопустимости перевода из жилого помещения в нежилое:

-если доступ невозможен к переводимому помещению без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым площадям, или отсутствует техническая возможность к данному помещению оборудовать такой доступ;

-если переводимое помещение составляет часть жилого помещения либо используется собственником данной площади в качестве постоянного места жительства.

Для перевода жилого помещения в нежилое собственнику необходимо по месту нахождения переводимого помещения, обратиться в орган, осуществляющий перевод помещений с соответствующим заявлением²⁵.

Для постоянного проживания граждан определяется пригодность помещения на основе санитарных и технических правил и норм и другим требованиям законодательства.

Пригодность помещения для целей проживания указана в Положении 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 года № 47.

В данное Положение включаются основные этапы для признания жилого помещения непригодным для проживания, которые представляют собой выявленные вредные факторы среды обитания человека, не позволяющие обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан, среди которых можно выделяются следующие:

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

²⁵ Голованов И.М. Комментарий к Жилищному кодексу РФ. М.: Питер, 2012. С. 85.

-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 биологических и химических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей;

-деформация в расположенном жилом помещении фундаментов, стен, несущих конструкций и значительная степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций здания;

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

Содержание жилых помещений должно соответствовать санитарным правилам. Основы санитарно-гигиенических норм содержатся в Федеральном законе от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»²⁶. В ст. 23 указанного Закона содержатся санитарно-эпидемиологические требования к жилым помещениям. Так, жилые помещения по площади, освещенности, планировке, 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,

²⁶ Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» // Российская газета. 1999. № 64.

равно как и предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений, не допускается.

В случае выселения граждан из жилого помещения, в котором указанные граждане проживали до выселения, наймодатель по договору социального найма, обязан предоставить выселяемым гражданам другое благоустроенное жилое помещение.

Жилищным законодательством предусматривается еще один случай, при котором происходит расторжение договора найма и выселение в другое благоустроенное жилое помещение: когда в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может оставаться в прежнем состоянии 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.

Жилье на период реконструкции или ремонта предоставляется из маневренного фонда. Жилые помещения маневренного жилищного фонда области предназначены для временного проживания:

-гражданам на праве собственности по договорам социального найма, которым принадлежат жилые помещения, подлежащие проведению капитального ремонта или реконструкции дома;

-гражданам, у которых единственное жилье, находящееся в домах, принадлежащих области на праве собственности, стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

-иных граждан – в случаях, предусмотренных законодательством.

В случае несогласия граждан на переезд они могут быть выселены в судебном порядке. 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 помещение²⁷.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что выселение из жилого помещения обозначает лишение жилища, в котором постоянно или временно проживает человек, но не обладает утратившим правом на дальнейшее проживание в нем. В жилищные правоотношения входит несколько основополагающих принципов, которые оказывают влияние на все жилищные правоотношения, в том числе и на отношения, связанные с выселением из жилых помещений, а именно:

- на принципе необходимости обеспечения государственными органами власти и органами местного самоуправления дополнительных условий для осуществления права на жилище гражданами;

- на принципе безопасности жилого помещения;

- 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.

В целом, историческое развитие советского общества самым непосредственным образом влияло на изменение и формирование института выселения. На разных этапах развития, ставя различные задачи, государство использовало выселение как правовой рычаг урегулирования жилищных отношений, меняя его формы и содержание.

²⁷ Суханов Е. А. Гражданское право. М.: Издательство БЕК, 2013. С. 145.

ГЛАВА 2 ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ВЫСЕЛЕНИЯ ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

§ 2.1 Проблемы выселения из жилых помещений родственника (бывшего родственника) в случае прекращения семейных отношений

Выселение из жилого помещения подразумевает собой лишение гражданина на законном основании права занимать имевшуюся у него жилую площадь с предоставлением или без предоставления ему другого жилого помещения²⁸.

К основаниям выселения из жилого помещения относится прекращение семейных отношений между собственником жилого помещения и бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения (ст. 31 ЖК РФ).

При прекращении семейных отношений образуется поэтапное развитие огромное количество финансовых, социальных, морально-этических и других проблем. В 2005 году с момента вступления в силу ЖК РФ к ним добавилась еще одна проблема – жилищная. С появлением ЖК РФ образовалась судебная практика по выселению бывших жен, мужей, несовершеннолетних детей. Правоприменительная практика на основании ЖК РФ, регламентирующая выселение бывших членов семьи собственника жилого помещения, способствовало большому количеству вопросов, связанных с отнесением к бывшим членам семьи несовершеннолетних детей; порядка выселения граждан; сроками временного проживания бывших членов семьи, и т.д.

Большой социально-общественный резонанс вызывает судебная практика о выселении бывших членов семьи собственника из занимаемых

²⁸ Улеватая В.В. Основы жилищного законодательства. М.: НОРМА, 2012. С. 52.

жилых помещений при прекращении семейных отношений касающихся несовершеннолетних детей, женщин, лиц пенсионного возраста.

На примере судебной практики, истец Ш.Е.В. подала на ответчика Ш.А.В. исковое заявление в суд о признании утратившим право пользования жилым помещением и выселении без предоставления другого жилого помещения.

В исковом заявлении ею было указано, что она собственник жилого дома, приложив соответствующие документы права собственности. Ранее истец состояла в зарегистрированном браке со Ш.А.В., брак расторгнут. С 2010 года ответчик в спорном жилом помещении не проживает, оплату коммунальных платежей не производит, личных вещей в квартире нет.

Помимо всего этого в квартире зарегистрированы несовершеннолетние сын и дочь.

Суд, выслушав истца, свидетелей, заключение прокурора об обоснованности искового заявления, считает, что исковое заявление подлежит удовлетворению.

На основании ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

На основании ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Регистрация ответчика в жилом помещении нарушает права истца как собственника жилого помещения. У истца в полной мере отсутствуют права по владению, пользованию и распоряжению квартирой, на что он вынужден нести дополнительные расходы по оплате за жилье и коммунальные услуги, начисляемые на ответчика, что подтверждено карточкой лицевого счета на квартиру и никем не оспаривалось в судебном процессе.

При данных обстоятельствах имеются все основания для выселения ответчика из спорной квартиры без предоставления другого жилого помещения²⁹.

Опираясь на судебную практику можно провести правовой анализ предписаний, посвященных выселению данной категории пользователей жилыми помещениями.

Очень часто в судебных процессах ответчиками по делам о выселении выступают бывшие супруги, к тому же еще и дети. Согласно Постановлению Правительства РФ от 17 июля 1995 года № 71333 регистрация несовершеннолетних детей осуществляется по месту жительства родителей; представляется, что детям принадлежит право пользования жилым помещением собственника-родителя, которое при необходимости подтверждается в судебном процессе.

Анализируя ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, судебная практика, охватывая нормы, идет по пути сохранения права пользования жилым помещением за бывшем членом семьи на определенный достаточно непродолжительный срок.

В связи с тем, что в ЖК РФ не определен конкретный срок, на который бывшему члену семьи может быть предоставлено жилое помещение, Верховный Суд РФ в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 года № 14³⁰ дает разъяснения, что судам при определении продолжительности срока, на который за бывшим членом семьи собственника жилого помещения сохраняется право пользования жилым помещением, следует исходить из принципа разумности и справедливости и учитывать конкретное обстоятельство каждого дела.

²⁹ Решение Миасского городского суда Челябинской области «О признании утратившим право пользования жилым помещением и выселении без предоставления другого жилого помещения» от 10 февраля 2017 года. Дело № 2-1075/2017 из архива Миасского городского суда Челябинской области.

³⁰ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2009. № 9. Ст. 123.

Так например, истец Б.Т.Е. написала исковое заявление в суд о признании прекратившим право пользования жилым помещением, выселении ответчика М.Н.С., более подробно указала, что она собственник спорной квартиры, в подтверждении того правоустанавливающие документы. С 2002 года в качестве члена семьи с ней проживал М.Н.С., семейные отношения между истцом и ответчиком были прекращены фактически с 2003 года. М.Н.С. не несет никаких расходов по содержанию жилого помещения, по оплате коммунальных услуг, в добровольном порядке сняться с регистрационного учета отказывается.

Суд выслушал участвующих в деле лиц, исследовав все материалы дела, склонен к тому, что исковые требования полностью обоснованны и подлежат удовлетворению на основании следующего.

На основании ст. 35 ЖК РФ ответчик подлежит выселению из спорного жилого помещения, так как срок, на который за ответчиком было сохранено право пользования спорной квартирой – истек.

На основании п. 15 вышеуказанного постановления, при рассмотрении иска собственника жилого помещения к бывшему члену семьи о прекращении права пользования жилым помещением и выселении суду в случае возражения ответчика против удовлетворения иска в целях обеспечения баланса интересов сторон надлежит, исходя из положений ч.4 ст. 31 ЖК РФ, решить вопрос о возможности сохранения за бывшим членом семьи права пользования жилым помещением на определенный срок независимо от предъявления им встречного иска об этом.

При рассмотренных обстоятельствах, учитывая обстоятельства дела, суд полагает сохранить за ответчиком право пользования спорной квартирой сроком до двух месяцев, который является разумным и достаточным для решения жилищного вопроса ответчиком, при этом суд исходит из необходимости сохранить баланс интересов сторон, которые по

истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, вправе продлить указанный срок, заключив между собой соглашение³¹.

В случае, если собственник своими действиями и поступками нарушил права и законные интересы проживающих с ним лиц, договор на приватизацию жилого помещения может быть признан недействительным, если указанные лица были вселены в жилое помещение до его приватизации и имели право стать участниками общей собственности на данное помещение, но отказались от этого, дав согласие на приватизацию жилья другими лицами, в этом случае суд должен проверить обстоятельства и условия, на которых ими был дан отказ от оформления права собственности на свое имя, что дает сложное утверждение считать, что бывший член семьи может претендовать на жилое помещение, которое изначально ему не предоставлялось.

В соответствии с данным постановлением, дается разъяснение, что согласно ч. 1 и 4 ст. 31 ЖК РФ к бывшим членам семьи собственника жилого помещения относятся лица, с которыми у собственника прекращены семейные отношения. Вопрос о признании лица бывшим членом семьи собственника жилого помещения при возникновении спора решается судом с учетом конкретных обстоятельств каждого дела.

Учитывая положения ч. 1 ст. 31 ЖК РФ, следует сделать вывод, что так как ведение общего хозяйства собственником жилого помещения и лицом, вселенным им в данное жилое помещение, не является обязательным условием признания его членом семьи собственника жилого помещения, то и отсутствие ведения общего хозяйства собственником жилого помещения с указанным лицом либо прекращение ими ведения общего хозяйства (например, по взаимному согласию) не может влиять на прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения.

³¹ Решение Советского районного суда г. Томска «О признании прекратившим право пользования жилым помещением, выселении» от 23 июня 2017 года. Дело № 2-2820/2017. URL: <https://rospravosudie.com> (дата обращения 27 апреля 2018 года).

Данный критерий должен рассматриваться в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами по делу (ст. 67 ГПК РФ)³².

Таким образом, высшая судебная инстанция разрешая вопрос о прекращении семейных отношений определила достойным юридически оформленное прекращение семейных отношений, а не фактическое прекращение ведения общего хозяйства.

На примере анализа судебной практики, истец Л.М.С. подал в суд исковое заявление о выселении из жилого помещения ответчика Л.О.А., обосновав исковых требований тем, что в 1995 году ему была выделена однокомнатная квартира на право вселения с супругой Л.О.А. и детьми.

С 2013 года ответчик Л.О.А. выехала на другое место жительства, личных вещей в квартире давно уже нет, с регистрационного учета не снята до настоящего времени, брак между супругами был расторгнут. Ответчик квартирой не пользуется, обязанности нанимателя не исполняет, вселиться не пыталась, коммунальные платежи так же не исполняет. Истец просит признать ответчика расторгнувшим договор найма жилого помещения и выселить из квартиры без предоставления другого жилья.

Заслушав все стороны дела, исследовав материалы дела, суд отказывает в удовлетворении исковых требований. У ответчика, вселившегося в квартиру на основании ордера, существует по сегодняшний день право пользования данным жилым помещением по договору социального найма, Л.О.А. выехала из квартиры в 2013 году в связи с невозможностью совместного проживания с истцом, т.е. выезд носил вынужденный характер, свое право на данное жилое помещение не заявляла лишь потому, что истец предоставил ей для проживания принадлежащую ему на праве собственности квартиру, другого жилья не имеет и от своих прав на спорную квартиру не отказывалась, суд считает, что Л.О.А. не расторгла договор найма квартиры и не утратила право

³² Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 года № 138-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 46. Ст. 4532.

пользования данной квартирой. Обстоятельство, что ответчик не вносит плату за жилье и коммунальные услуги на мнение суда не влияет, поскольку лицевого счета не разделены, а истец к ответчику с требованиями об оплате жилья и коммунальных услуг не обращался; в то же время ответчик оплачивает жилье и коммунальные услуги в квартире, принадлежащему истцу.

У судебной инстанции нет оснований для выселения ответчика из спорного жилого помещения³³.

Бывший член семьи собственника жилого помещения после вступившего в силу решения суда может воспользоваться сохранением права пользования им на определенный срок, при наличии следующих условий:

-Отсутствие основания приобретения или осуществления у бывшего члена семьи права пользования другим жилым помещением;

-Отсутствие у бывшего члена семьи имущественного положения, позволяющего ему обеспечить себя иным жилым помещением.

В Постановлении № 14 прописаны условия жизненных обстоятельств, которые заключены в следующем: отсутствие другого жилого помещения в собственности, отсутствие права пользования другим жилым помещением по договору найма.

Ко второй группе жизненных обстоятельств относятся такие обстоятельства, которые выражают отсутствие у бывшего члена семьи собственника возможности обеспечить себя другим жилым помещением (покупка квартиры, заключение договора найма жилого помещения и др.), по причине имущественного положения (отсутствие и недостаточность денежных средств) и других заслуживающих внимания обстоятельств

³³ Решение Ногинского городского суда Московской области «О выселении из жилого помещения» от 26 сентября 2017 года. Дело № 2-840/2017. URL: <https://rospravosudie.com> (дата обращения 27 апреля 2018 года).

(состояние здоровья, нетрудоспособность по возрасту или состоянию здоровья, наличие нетрудоспособных иждивенцев, потеря работы, учебы).

Наиболее острой проблемой выселения из жилого помещения собственника является выселение несовершеннолетних детей после прекращения семейных отношений между супругами.

В случае расторжения брака, если ребенок в ходе соглашения, предусмотренного ч. 3 ст. 65 СК РФ³⁴, стал проживать с одним из родителей, у которого не имеется жилого помещения в собственности, а у другого родителя возникли алиментные обязательства, ребенок уже не может считаться членом семьи собственника. Следовательно, в отношении детей в полном объеме могут быть применены положения п. 4 ст. 31 ЖК РФ в которых говорится, что если прекратились семейные отношения с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется. Ребенок подлежит выселению вместе с бывшим супругом на основании и в порядке, предусмотренном законом нормой на основании решения суда.

Указанные права ребенка и обязанности его родителей сохраняются и после расторжения брака родителей ребенка. Следовательно, лишение ребенка права пользования жилым помещением одного из родителей, собственника этого помещения, может коснуться нарушением прав ребенка.

Следовательно, в силу норм СК РФ право пользования жилым помещением, находящимся в собственности одного из родителей, должно сохраняться за ребенком и после расторжения брака между его родителями.

Исходя из вышеизложенного прослеживается одна из основных проблем современного жилищного законодательства: у ребенка право

³⁴ Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 года № 223-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 1. Ст. 16.

проживания сохраняется, а у родителя, (как правило, у матери) с которым он проживает – нет.

Вывод Конституционного Суда РФ в отношении ч. 1 ст. 7 ЖК РФ, согласно которой, 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), как направленная на исключение пробелов в правовом регулировании и в конечном итоге на защиту интересов участников соответствующих правоотношений, сама по себе не может рассматриваться как нарушающая конституционные права³⁵.

Таким образом, можно сделать вывод, что одним из оснований выселения из жилого помещения является прекращение семейных отношений между собственником жилого помещения и бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения. Проживание в жилом помещении собственника не дает правовых гарантий для детей бывших супругов. Пробел в законодательстве по защите детей в рассматриваемом случае может быть устранен с помощью принятия нормы, запрещающей признавать детей утратившими права на жилое помещение собственника с последующим выселением вне зависимости от того, с кем из бывших супругов они проживают.

Судебная система истолковала право пользования бывшего члена семьи собственника, отказавшегося от приватизации жилья, дающей права собственности и давшего согласие на приватизацию жилого помещения другому лицу, как право постоянного, бессрочного пользования жилым помещением, исходя из того, что лицо, давшее согласие на приватизацию, полагало, что право на пользование жильем носит бессрочный характер, поскольку иное толкование нарушало положения ст. 40 Конституции РФ, в

³⁵ Шершеневич Г.Ф. Права человека: Учебник для вузов. М.: СПАРК, 2016. С. 89.

соответствии с которой каждый имеет право на жилище и никто не может быть произвольно лишен своего жилища. Из изложенного следует, что в первом случае законодатель исходит из характера дящихся отношений и не учитывает, что бывшие члены семьи собственника также полагали, что их право пользования жилым помещением после утраты семейных отношений будет устойчивым на основании ст. 127 ЖК РСФСР, которая предусматривала, что право пользования жилым помещением сохраняется за членами семьи собственника и в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения.

Существенным правовым аспектом рассматриваемой проблемы, не получившим до сих пор нормативной регламентации в законе, является возможность заключать между собственником жилого помещения и членами его семьи соглашения или договора, предусматривающего определенный правовой режим пользования жилым помещением бывшими членами семьи при утрате последними семейных отношений. В ЖК РФ необходимо ввести соответствующие нормы, устанавливающие форму, содержание и порядок заключения данного соглашения.

Вопрос о конкретизации срока сохранения жилого помещения за бывшим членом семьи собственника, должен быть четко прописан судами в решениях по делам о выселении бывших членов семьи собственника, а также быть в пределах иска о прекращении права пользования жилым помещением, поскольку требования о прекращении права пользования и о сохранении права пользования жилым помещением связаны между собой и возникают из одних правоотношений.

Необходимо дополнить ЖК РФ и ввести в действие норму, утратившую юридическую силу о возможности принудительного обмена по решению суда жилого помещения, занимаемого нанимателями по договору социального найма и членами их семей, в том числе с бывшими членами семьи, совместное проживание с которыми признано невозможным.

§ 2.2 Проблемы выселения из специализированных жилых помещений

В специализированный жилищный фонд входят служебные жилые помещения, общежития, жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан и других категорий жилых помещений в зависимости от их целевого назначения. Выселение из специализированных жилых помещений представляет собой правовую специфику, которая обусловлена судебной практикой³⁶.

Разбирая ст. 92 ЖК РФ необходимо определить виды специализированных жилых помещений, которые представляют собой:

- жилые помещения, находящиеся в общежитиях;
- служебные жилые помещения;
- жилые помещения маневренного фонда;
- жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;
- жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;
- жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами.

Чтобы получить специализированное жилое помещение необходимо решение собственников таких помещений или уполномоченных ими лиц по договорам найма специализированных жилых помещений (ст. 99 ЖК РФ). Для жилых помещений социальной защиты отдельных категорий граждан, предоставляющиеся гражданам по договорам безвозмездного пользования, существует перечень исключений. Так же в исключения входят специализированные жилые помещения, исключенные

³⁶ Михеева Л.Ю. Права членов семьи собственника жилого помещения. М.: Юрист, 2015. С.146.

из гражданского оборота, которые не являются предметом гражданско-правовых сделок.

Специализированные жилые помещения не могут быть отчуждены, переданы в аренду, наем.

Правовой статус специализированных жилых помещений имеет ряд ограничений. Г.Ф. Шешко, А.И. Якупова в своих разъяснениях объясняют это строго целевым назначением помещений. Однако из данного правила могут быть сделаны исключения³⁷. Так, наймодателю по договору найма служебного жилого помещения в соответствии типового договора найма служебного жилого помещения предоставляется специфическое право принятия решения о приватизации жилого помещения. Такое же право было прописано в ст. 4 Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», в которой прописано, что собственники жилищного фонда, а так же их уполномоченные ими юридические лица, обладая согласием собственников могут принимать решения о приватизации служебных жилых помещений.

Согласно Постановления Правительства РФ от 26 января 2006 года № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» указаны типовые договоры найма специализированного жилого помещения.

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ³⁸ разъяснено, что при нарушении требований и норм Жилищного кодекса Российской Федерации и указанных Правил при принятии решения о предоставлении гражданину специализированного жилого помещения, основой для предъявления искового заявления в суд может служить требования заинтересованных лиц о признании этого решения, а также заключенного на его основании

³⁷ Шешко Г.Ф. Жилые помещения специализированного жилищного фонда. М.: Статут, 2002. С. 18.

³⁸ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»// Российская газета. 2009. № 263.

договора найма специализированного жилого помещения
недействительными и выселении проживающих в жилом помещении лиц.

В соответствии, правоотношения с договором найма специализированного жилого помещения, имеют административный характер, и наделены следующими признаками:

-началом возникновения данных отношений является административное волеизъявление – решение уполномоченного властного органа;

-орган государственной и (или) местной власти является субъектом договора найма специализированного жилого помещения;

-императивный характер между участниками правоотношений.

Договор найма специализированного жилого помещения по инициативе наймодателя может быть расторгнут в судебном порядке в определенных случаях:

-при неисполнении обязательств нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи по договору найма специализированного жилого помещения (ч. 3 ст. 101 ЖК РФ);

-при неоплате за жилое помещение и (или) коммунальные услуги и в последствии образования задолженности в течение более шести месяцев (п. 1 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ);

-при систематическом разрушении или повреждении жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает (п. 2 ч.4 ст. 83 ЖК РФ);

-при систематическом нарушении прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении (п. 3 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ);

-использование жилища не по назначению (п. 4 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ).

В ЖК РФ прописано условие заключения договора. Наиболее важным условием является решение о признании жилого помещения служебным, однако до сих пор не существует органа власти, в компетенцию которого

входило бы принятие данного решения об отнесении и исключении жилого помещения, находящегося в муниципальном жилищном фонде, из числа служебных. Вышеизложенная нормативная неопределенность способствует возникновению судебных споров, что в дальнейшем складывается на судебной практике.

Наиболее острыми и конфликтными с правовой точки зрения являются вопросы, связанные с выселением граждан из занимаемых жилых помещений и общежитий³⁹.

Как указано в Федеральном законе «О статусе военнослужащих»⁴⁰ «служебные жилые помещения в закрытых военных городках предоставляются на весь срок военной службы гражданам, проходящим военную службу по контракту, и членам их семей».

Но, не смотря на прописанные нормы в законодательстве, проблема в обеспечении жилья гражданам все же есть. Отсутствие решения полномочного органа об отнесении жилого помещения к служебному вызывает у военнослужащих судебные споры, а именно, те военнослужащие, которые проходят военную службу в закрытых военных городках, фактически считаются обеспеченными жилыми помещениями на условиях социального найма, но в то же время в силу прямого запрета не могут приватизировать занимаемые жилые помещения.

В связи с вышеуказанными причинами у военнослужащих (граждан, уволенных с военной службы), а также у лиц, которые подлежат переселению из закрытых военных городков, остается острой проблема при получении государственных жилищных сертификатов⁴¹.

³⁹ Кудашкин А.В. Некоторые проблемы реализации статуса военнослужащих при прохождении военной службы // Аргументы и факты. 2008. №1. С. 21–24.

⁴⁰ Федеральный закон от 27 мая 1998 года «О статусе военнослужащих» № 76-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1998. №22. Ст. 2331.

⁴¹ Кубанкина Е.И. Жилищное право. М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2006. С. 60.

Согласно ч.1 ст.94 ЖК РФ Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения⁴².

Следовательно, при прекращении трудовых отношений с субъектами, прекращение прохождения службы, снятие с государственной или муниципальной должности влекут за собой последствия прекращения оснований пользования служебным жилым помещением нанимателем и членами его семьи и расторжение договора найма специализированного жилого помещения с выселением нанимателя и членов его семьи без предоставления другого жилого помещения (ст. 104 ч. 3 ЖК РФ).

Так, вынесенным судом решением по делу Министерства обороны Российской Федерации к гражданам о признании утратившим право пользования жилым помещением и выселении из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения. В данном деле ответчик, занимавший служебное жилое помещение, в 2015 году прекратил трудовые отношения с учреждением, в связи с чем, истец в 2017 году обратился в суд с иском о выселении ответчика и членов его семьи. Истец обосновал свои требования тем, что ответчики занимают жилое помещение специализированного фонда Министерства обороны Российской Федерации. Указанное жилое помещение было временно предоставлено нанимателю по договору найма служебного жилого помещения на период трудовых отношений нанимателя с войсковой частью, отношения между ответчиком и истцом носили договорный характер.

Как установлено судом и подтверждается документами, приобщенными к материалам дела, ответчик состоит в трудовых отношениях с ООО «Вариант», где работает в должности повара в столовой, назначение которой – оказание услуг по организации питания военнослужащих Министерства обороны Российской

⁴² Богданов Е.В. Природа и сущность права граждан на жилище. М.: НОРМА, 2011. С. 52.

Федерации. Соответственно не подлежат признанию утратившими право пользования спорным жилым помещением и выселению из занимаемой квартиры без предоставления другого жилого помещения⁴³.

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 14 прописано, что в случае расторжения или прекращения договора найма граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. В случае отказа от освобождения таких жилых помещений указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений.

При этом по делам о выселении граждан из специализированных жилых помещений (ст. 103 ЖК РФ) судам необходимо помнить, что не могут быть выселены из служебных жилых помещений, жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений граждане, указанные в п. 1 – 4 ч. 2 ст. 103 ЖК РФ, при условии, что они не являются 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 состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Предоставляемое гражданам, которые были выселены из служебного жилого помещения или жилого помещения в общежитии, предоставленное другое жилое помещение другое должно находиться в черте соответствующего населенного пункта, отвечать санитарным и техническим требованиям, а также относиться к жилищному фонду социального использования. Благоустроенность и размер другого жилого помещения правового значения не имеют.

В ч. 2 ст. 103 ЖК РФ указан перечень категорий лиц, которые не могут быть выселены из служебного жилого помещения и общежитий без

⁴³ Решение Хабаровского районного суда Хабаровского края «О признании утратившим право пользования жилым помещением и выселении из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения» от 14 марта 2017 года. Дело № 2-949/2017. URL: <https://rospravosudie.com> (дата обращения 27 апреля 2018 года).

предоставления другого жилого помещения. Проведя аналогичное исследование между утратившим силу ЖК РСФСР и новым ЖК РФ, можно заметить, что государство значительно уменьшило перечень категорий лиц, которых нельзя выселить из служебного жилого помещения и общежития без предоставления другого жилья. Из этой категории лиц исключены следующие категории граждан, а именно:

- проработавших на предприятии, в учреждении, организации, предоставивших им жилое помещение в общежитии или служебное жилое помещение, не менее десяти лет;

- лица, уволенные в связи с ликвидацией предприятия, учреждения, организации либо по сокращению штатов или штата работников;

- одинокие лица с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми.

Следовательно, государство снижает степень социальной и правовой защищенности своих граждан и стремится снять с себя обязанность дополнительных финансовых расходов по обеспечению жильем социально незащищенных категорий граждан, выселенных из служебного жилья и общежитий.

Нормой, вызвавшей обсуждаемость в обществе на предмет обоснованности принятия, стало правило, которое изложено в ч. 2 ст. 102 ЖК РФ, в соответствии с которым переход права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передача такого жилого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу влечет за собой прекращение договора найма такого жилого помещения, за исключением случаев, если новый собственник такого жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение,

относится к стороне трудового договора с работником – нанимателем такого жилого помещения⁴⁴.

Главная проблема вышеизложенной нормы выражается в связанности выселения лиц, занимающих служебные жилые помещения и общежития, не с односторонним волеизъявлением нанимателя, не с соглашением субъектов договора найма специализированного жилого помещения и не с действиями (бездействием) нанимателя и членов его семьи, влекущими прекращение договора найма специализированного жилого помещения, а с обстоятельствами, никак не зависящими от воли и сознания нанимателя. Последний не имеет юридических возможностей оказывать влияние на процесс перехода права собственности на служебные жилые помещения и общежития и передачу жилья в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу.

Специфическое основание прекращения анализируемого правоотношения и выселения граждан, содержащееся в ч. 2 ст. 102 ЖК РФ, на практике повлекло много судебных споров⁴⁵.

Если жилое помещение, предоставленное под общежитие, находится на балансе коммерческой организации на праве собственности, то согласно положениям ЖК РФ, не могут быть применены, поскольку в данном случае применяются нормы о договорных обязательствах, которые прописаны в гражданском законодательстве⁴⁶.

Кроме этого, в доказательство того, что общежития специализированного жилищного фонда могут входить только в собственность государственную или муниципальную, можно привести непосредственно нормы п. 2 ч. 3 ст. 19 ЖК РФ: «Специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов».

⁴⁴ Корнилова Н.В. Жилое помещение: понятие, признаки и виды // Аргументы и факты. 2013. №3. С. 3–9.

⁴⁵ Городов О.А. Комментарий к Жилищному кодексу РФ. М.: Проспект, 2016. С. 163.

⁴⁶ Филиппова Е.С. Жилищное право. М.: Юстицинформ, 2017. С. 189.

При рассмотрении в судебной инстанции исковых требований об определении порядка пользования жилым помещением, данные требования рассматриваются на общих основаниях с учетом всех обстоятельств, имеющих значение для данного дела.

Таким образом, можно сделать вывод, что наиболее острыми и конфликтными вопросами с законодательной точки зрения являются, связанные с выселением граждан из специализированных жилых помещений. Специализированными жилыми помещениями выступают жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. В ЖК РФ необходимо ввести статью следующего содержания: «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».

Целесообразно также внести дополнения в ЖК РФ и в полном объеме восстановить перечень категорий лиц, имеющих право на получение другого жилого помещения при прекращении трудовых, учебных и служебных отношений с предприятием, учреждением, организацией, органом государственной или местной власти, предоставившими служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии.

Универсальным основанием для всех вышеуказанных случаев выселения с предоставлением другого жилого помещения должна являться утрата единственного пригодного для проживания жилища собственником или нанимателем. Указанное обстоятельство должно быть прописано во всех вышеуказанных изменениях и дополнениях⁴⁷.

⁴⁷ Яковлева Р.Ф. Жилищное законодательство. М.: Знание, 1983. С. 56.

Практическая реализация вышеуказанных предложений потребует больших финансовых расходов, увеличения темпов жилищного строительства, принятия государством дополнительных социальных гарантий в жилищной сфере перед согражданами. Учитывая, что темпы российской экономики имеют тенденцию к постоянному увеличению, растут золотовалютные резервы государства, на мировых энергетических рынках сохраняется высокая конъюнктура цен на энергоносители, финансовая составляющая реализации указанных потенциальных правовых новелл проблем не составит.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Выселение из жилого помещения – это лишение жилого помещения у гражданина, проживающего в нем постоянно или временно, но не имеющего или утратившего право на дальнейшее проживание в нем.

В ходе развития советского общества появилось изменение в формировании института выселения. На разных этапах развития, государство использовало выселение как правовой рычаг урегулирования жилищных отношений, меняя его формы и содержание.

До принятия Закона РФ «О приватизации жилищного фонда» нормы Жилищного кодекса РСФСР о порядке выселения граждан из жилых помещений, занимаемых по договору найма, вполне отвечали потребностям практики. В ходе принятия 1 и 2 частей Гражданского кодекса РФ, Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» проблема выселения из жилого помещения звучала более остро, в связи с приватизацией жилья появились частные собственники жилых помещений, для выселения которых потребовались уже другие правовые подходы.

Институт выселения граждан из жилых помещений является одним из самых сложных и резонансных с юридической и морально-этической точек зрения, так как в гражданском процессе в качестве сторон зачастую выступают лица, связанные кровнородственными узами (родители и дети), бывшие супруги.

Несмотря на то, что Верховным Судом РФ неоднократно давались рекомендации по вопросам выселения, до сих пор нет урегулированной практики их применения.

В связи с выявленными проблемами необходимо внести следующие изменения по совершенствованию законодательства.

1. Предложение о внесении изменений в часть 4 статьи 31 ЖК РФ о включении понятия «бывший член семьи собственника жилого помещения»

Законодательно установлено

В настоящее время ЖК РФ часть 4 статьи 31 предусматривает, что «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. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а так же 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. 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».

Недостатки

В ЖК РФ нет обозначения понятия «бывший член семьи собственника жилого помещения». При наличии судебных споров по вопросам выселения из жилых помещений бывшего члена семьи собственника, в ЖК РФ до сих пор нет четкого определения, кого считать бывшим членом семьи собственника. В юридической практике возникает множество дискуссий по этому поводу.

Предложение

Дополнить часть 4 статьи 31 ЖК РФ: «К бывшим членам семьи собственника жилого помещения относятся лица, с которыми у собственника прекращены семейные отношения, либо лица которые перестали проживать с собственником жилого помещения в качестве членов его семьи».

Обоснование

Дополнение в понятии позволит максимально точно определить круг участников жилищных правоотношений, связанных с выселением. Внесенное дополнение позволит устранить недостаток ЖК РФ, который очень давно породил множество споров связанных с выселением бывшего члена семьи собственника. Применение такой формулировки вышеуказанной статьи поможет повысить уровень правовых гарантий и защиты участников гражданского оборота.

2. Предложение о внесении дополнений в часть 1 статьи 89 ЖК РФ о введении стандартов предоставления жилья в случае сноса жилого дома

Законодательно установлено

В настоящее время ЖК РФ часть 1 статьи 89 ЖК РФ предусматривает, что «Предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86-88 настоящего Кодекса, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта. В случаях, предусмотренных федеральным законом, такое предоставляемое жилое помещение с согласия в письменной форме граждан может находиться в границах другого населенного пункта

субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение. В случаях, предусмотренных федеральным законом, гражданам, которые состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или имеют право состоять на данном учете, жилые помещения предоставляются по нормам предоставления».

Недостатки

В данной статье говорится о равнозначности жилого помещения предоставляемого гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86-88 ЖК РФ, но не учтено то обстоятельство, что жилье у нанимателя могло быть хуже существующих стандартов предоставления жилья.

Предложение

Дополнить часть 1 статьи 89 ЖК РФ: «Предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86-88 настоящего Кодекса, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и стандартам, а так же находиться в границах данного населенного пункта».

Обоснование

Данное дополнение позволит предоставить гражданам жилье, отвечающее стандартам, что повысит уровень правовых гарантий и защитит участников гражданского оборота.

**3. Предложение о внесении дополнений в часть 4 статьи 83 ЖК РФ
о включении перечня уважительных причин невнесения нанимателем
и членами его семьи платы за жилое помещение
и коммунальные услуги**

Законодательно установлено

В настоящее время ЖК РФ часть 4 статьи 83 ЖК РФ предусматривает, что «Расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

- 1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
- 2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- 3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- 4) использования жилого помещения не по назначению».

Недостатки

В данной части статьи не существует конкретного перечня уважительных причин невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги, что способствует разногласию и наличию судебных споров.

Предложение

Дополнить часть 4 статьи 83 ЖК РФ:

«1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев. К уважительным причинам невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги судом могут быть, например, отнесены: 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.;

2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении»

Обоснование

Данное дополнение позволит максимально точно определить причины, по которым допускается в судебном порядке расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя. Внесенное дополнение позволит устранить недостаток ЖК РФ, который очень давно породил множество судебных споров.

4. Предложение о внесении изменений в часть 5 статьи 31 ЖК РФ о сохранении прав на жилое помещение за бывшим членом семьи на срок, прописанный в решении суда

Законодательно не установлено

В настоящее время ЖК РФ часть 5 статьи 31 предусматривает, что «По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, принятым с учетом положений части 4 настоящей статьи, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права

собственности на данное жилое помещение этого собственника или, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда».

Недостатки

Недостатками данного пункта является то, что до истечения срока права пользования жилым помещением, собственник, не основываясь на часть 5 статьи 31 ЖК РФ, может продать жилье, т.е. прекратить право собственности, в связи с чем, право пользования жилым помещением бывшим членом семьи собственника прекращается. Так же часть 5 статьи 31 ЖК РФ нуждается в изменении по причине того, что нарушает один из фундаментальных принципов законодательства и нивелирует судебные решения.

Предложение

Часть 5 статьи 31 ЖК РФ изложить в следующей редакции: «Отчуждение жилого помещения, за исключением случаев его принудительного изъятия, до истечения срока пользования жилым помещением бывшим членом семьи собственника, установленного решением суда, принятого с учетом положений части 4 статьи 31 ЖК РФ допускается собственником этого жилого помещения после обеспечения бывшего члена своей семьи иным жилым помещением на срок, установленный таким решением суда, если иное не предусмотрено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи».

Обоснование

Данное изменение позволит защитить право пользования жилым помещением бывших членов семьи собственника, в том числе и детей. А так же позволит устранить нарушения принципа законодательства и нивелирования судебных решений.

5. Предложение о внесении в часть 2 статьи 103 ЖК РФ дополнения о расширении категорий граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях

Законодательно не установлено

В настоящее время ЖК РФ часть 2 статьи 103 предусматривает, что «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:

1) 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;

2) пенсионеры по старости;

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

4) 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».

Недостатки

Недостатками данной части является то, что в сегодняшнем законодательстве сократился перечень категорий лиц по сравнению с ЖК РСФСР, вследствие чего, снизилась степень социальной и правовой защищенности граждан.

Предложение

Дополнить часть 2 статьи 103 ЖК РФ пунктами 5,6,7 в следующей редакции:

«5) Ветераны Великой отечественной войны;

6) лица, проработавшие на предприятии, в учреждении, организации, предоставивших им служебное жилое помещение, не менее десяти лет;

7) одинокие лица с проживающими с ними несовершеннолетними детьми».

Обоснование

Дополнив часть 2 статьи 103 ЖК РФ вышеперечисленными категориями граждан, государство тем самым повысит степень социальной и правовой защищенности своих граждан. Тем самым решит жилищные проблемы граждан действительно нуждающихся в заботе со стороны государства.

**6. Предложение о включении в статью 103 ЖК РФ части 6
о защищенности от выселения Военнослужащих сверхсрочной службы
Вооруженных Сил Российской Федерации**

Законодательно не установлено

В настоящее время в суде очень много дел о выселении из служебных жилых помещений Военнослужащих сверхсрочной службы Вооруженных Сил РФ. Эта категория граждан является незащищенной от выселения.

Недостатки

Военнослужащие указанной выше категории сталкиваются с такой проблемой, как отсутствие решения полномочного органа об отнесении жилого помещения к служебному, т.е. военнослужащие, проходящие военную службу в закрытых военных городках, фактически считаются обеспеченными жилыми помещениями на условиях социального найма, но в то же время в силу прямого запрета не могут приватизировать занимаемые жилые помещения. В связи с указанными причинами военнослужащие (граждане, уволенные с военной службы), а также лица, подлежащие переселению из закрытых военных городков, сталкиваются с проблемами при получении государственных жилищных сертификатов.

С предоставлением другого жилого помещения (часть 2 статья 103 ЖК РФ) выселяются из служебного жилого помещения определенные этой статьей категории граждан, если выселяемый состоит на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении.

Предложение

В статью 103 ЖК РФ необходимо внести часть 6 следующего содержания: «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».

Обоснование

Внесенное изменение позволит защитить данную категорию граждан от выселения из жилого помещения. Внесенное предложение позволит резко сократить число судебных дел связанных с выселением вышеуказанной категории граждан и тем самым повысить степень социальной защищенности военнослужащих.

Универсальным основанием для всех вышеуказанных случаев выселения с предоставлением другого жилого помещения должна являться утрата единственного пригодного для проживания жилища. Указанное обстоятельство должно быть зафиксировано во всех вышеуказанных изменениях и дополнениях.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Законы и иные нормативные акты

1. Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием от 12 декабря 1993 года // Российская газета. – 1993. – № 37.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 года № 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 года № 138-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.

4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1. – Ст. 14.

5. Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 года № 223-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 1. – Ст. 16.

6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1. – Ст. 16.

7. Жилищный кодекс Украинской Советской Социалистической Республики от 30 июня 1983 года // Ведомости Верховной Рады. – 1983. – № 28. – Ст. 573.

8. Федеральный конституционный закон Российской Федерации от 21 июля 1994 года № 1-ФКЗ «О Конституционном Суде Российской Федерации» // Парламентская газета. – 2007. – № 204.

9. Федеральный конституционный закон Российской Федерации от 30 мая 2001 года. № 3-ФКЗ от 07 марта 2005 года «О чрезвычайном положении» // Собрание законодательства

Российской Федерации. – 2001. – № 23. – Ст. 2277.

10. Федеральный закон Российской Федерации от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.

11. Федеральный закон Российской Федерации от 04 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации в Российской Федерации» // Российская газета. – 2004. – № 138.

12. Федеральный закон Российской Федерации от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» // Российская газета. – 1999. – № 64.

13. Федеральный закон Российской Федерации от 27 мая 1998 года № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. – №22. – Ст. 2331.

14. Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 216-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке» (залоге недвижимости)» // Российская газета. – 2004. – № 292.

15. Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 194-ФЗ «О внесении изменений в статью 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 31. – Ст. 4163.

16. Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского Кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1. – Ст. 39.

17. Закон Российской Федерации от 04 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 16. – Ст. 1864.

18. Указ Президента Российской Федерации от 25 ноября 1996 года

№ 1592 «О мерах по обеспечению военного строительства в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 49. – Ст. 5533.

19. Постановление Правительства Российской Федерации от 11 августа 1988 года № 328 «Об утверждении Примерного положения об общежитиях» // Совета Министров Российской Социалистической Федеративной Советской Республики. – 1988. – № 17. Ст. – 95.

20. Постановление Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 года № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2006. – № 6. – Ст. 697.

21. Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2006. – №6. – Ст. 702.

22. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 23 июня 1995 года № 8-П «По делу о проверке конституционности части первой и пункта 8 части второй статьи 60 Жилищного кодекса Российской Социалистической Федеративной Советской Республики. // Российская газета. – 1995. – № 127.

23. Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995 года № 713 «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1995. – № 30. – Ст. 2939.

24. Конституция Союза Советских Социалистических Республик от 07 октября 1977 года (утратило силу с 12 декабря 1991 года) // Ведомости Верховного Совета Союза Советских Социалистических Республик. – 1977. – № 41. – Ст. 617.

25. Жилищный кодекс Российской Социалистической Федеративной Советской Республики от 24 июня 1983 года (утратило силу с 01 марта 2005 года) // Ведомости Верховного Совета Российской Социалистической Федеративной Советской Республики. – 1983. – № 26. – Ст. 883.

Судебная и другая правоприменительная практика

26. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 19 августа 2016 года № 5-В08-77 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

27. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 16 ноября 2016 года № 503-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Шевченкиной Ольги Павловны на нарушение ее конституционных прав частью 1 статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации» // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

28. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 03 ноября 2017 года № 458-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Слободского районного суда Кировской области о проверке конституционности пункта 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации» // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. – 2017. – № 2. – С. 56.

29. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 15 ноября 2007 года № 815-О-О «Об отказе в принятии к

рассмотрению жалобы гражданки Митрофановой Олеси Николаевны на нарушение ее конституционных прав пунктом 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации, частью 1 статьи 7 и частью 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации» // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. – 2006 – № 455-О. – С. 32.

30. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 1993 года № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 1993. – № 11. – С. 12.

31. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 2009. – № 9. – С. 10.

32. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 июня 2016 года № 23 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 2016. – № 5. – С. 33.

33. Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2017 года: утв. Постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 07 декабря 2017 года Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

34. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 30 августа 2012 года № 6-В063-63 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

35. Решение Миасского городского суда Челябинской области «О признании утратившим право пользования жилым помещением и выселении без предоставления другого жилого помещения» от 10 февраля 2017 года. Дело № 2-1075/2017 из архива Миасского городского суда Челябинской области.

36. Решение Московского областного суда Московской области. «О признании утратившим право пользования жилым помещением и выселении без предоставления другого жилого помещения» от 30 мая 2017 года. Дело № 33-8097/2017. – URL: <https://rospravosudie.com> (дата обращения 27 апреля 2018 года).

37. Решение Советского районного суда г. Томска «О признании прекратившим право пользования жилым помещением, выселении» от 23 июня 2017 года. Дело № 2-2820/2017. – URL: <https://rospravosudie.com> (дата обращения 27 апреля 2018 года).

38. Решение Хабаровского районного суда Хабаровского края «О признании утратившим право пользования жилым помещением и выселении из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения» от 14 марта 2017 года. Дело № 2-949/2017. – URL: <https://rospravosudie.com> (дата обращения 27 апреля 2018 года).

39. Решение Миасского городского суда Челябинской области «О признании утратившим право пользования жилым помещением и выселении без предоставления другого жилого помещения» от 15 июля 2017 года. Дело № 2-146/2017 из архива Миасского городского суда Челябинской области.

40. Решение Ногинского городского суда Московской области «О выселении из жилого помещения» от 26 сентября 2017 года. Дело № 2-840/2017. URL: <https://rospravosudie.com> (дата обращения 27 апреля 2018 года).

Учебники, учебные пособия, комментарии

41. Алексеев, С.С. Гражданское право: Учебник / С.С. Алексеев.– М.: Проспект, 2009. – 528 с.
42. Андрианова, И.И. Жилищное законодательство: Учебник / И.И. Андрианова. – М.: Эксмо, 2008. – 415 с.
43. Афонина, А. В. Жилищное право: Учебное пособие / А.В. Афонина. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2007. – 376 с.
44. Гатин, А.М. Гражданское право: Учебное пособие / А.М. Гатин. – М.: Дашков и К, 2010. – 297 с.
45. Грибанов, В.П. Основы советского жилищного законодательства: Учебник / В.П. Грибанов. – М.: Знание, 1983. – 254 с.
46. Городов, О.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / О.А. Городов. – М.: Проспект, 2007. – 352 с.
47. Грудцына, Л.Ю. Жилищная энциклопедия / Л.Ю. Грудцына. – М.: Проспект, 2017. – 152 с.
48. Ермичев, И.А. Жилищное право: Учебное пособие / И.А. Ермичев. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. – 511с.
49. Жилин, Г.А. Комментарий к Гражданскому процессуальному кодексу Российской Федерации / Г.А. Жилин. – М.: ТК Велби, 2004. –864 с.
50. Иконицкая, И.А. Жилищное право Российской Федерации: Учебник/ И.А. Иконицкая. – М.: Юристъ, 2010. – 305 с.
51. Исаков, В.Б. Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации / В.Б. Исакова. – М.: Юрайт, 2002. – 598 с.
52. Коршунов, Н.М. Жилищное право России: Учебник / Н.М. Коршунов. – М.: Эксмо, 2015. – 656 с.
53. Кубанкина, Е.И. Жилищное право: Учебное пособие / Е.И. Кубанкина. – М.: Юристъ, 2016. – 150 с.

54. Лукашев, Е. А. Права человека: Учебник для вузов / Е. А. Лукашев. – М.: Знание, 2017. – 505 с.
55. Мозолина, В.П. Гражданское право: Учебник / В.П. Мозолина. – М.: Юристъ, 2011. – 576 с.
56. Марткович, И.Б. Жилищное право: Закон и практика: Учебник / И.Б. Марткович. – М.: Юр. лит., 2016. – 257 с.
57. Молчанова, Т.Н. Выселение с предоставлением другого жилого помещения / Т.Н. Молчанова. – М.: Проспект, 2009. – 263 с.
58. Михеева, Л.Ю. Права членов семьи собственника жилого помещения / Л.Ю. Михеева. – М.: Юрист, 2015. – 412 с.
59. Толстой, Ю.К. Жилищное право: Учебник / Ю.К. Толстой. – М.: Проспект, 2011. – 387 с.
60. Чигир, В. Ф. Гражданское право: Учебник / В. Ф. Чигир. – М.: Минск, 2008. – 864 с.
61. Шешко, Г.Ф. Жилищное право: Учебник / Г.Ф. Шешко. – М.: Юрайт-Издат, 2008. – 614 с.
62. Яковлева, В.Ф. Жилищное законодательство / В.Ф. Яковлева. – М.: Норма, 2008. – 541 с.
63. Ярков, В. В. Гражданский процесс: Учебник / В. В. Ярков. – М.: НОРМА, 2010. – 615 с.

Монографии, лекции, статьи, диссертации и авторефераты диссертаций

64. Богданов, Е.В. Природа и сущность права граждан на жилище / Е.В. Богданов // Журнал российского права. – 2003. – № 4. – С. 126–129.
65. Васильев, П.П. Правовое регулирование отношений по предоставлению и пользованию служебными жилыми помещениями по жилищному законодательству Российской Федерации: Автореф. дис. канд. юрид. наук / П.П. Васильев. – Москва, 2014. – С. 32–34.

66. Гуль, Н. В. Конституционное право на защиту семьи, материнства и детства / Н.В. Гуль // Журнал российского права. – 2007. – № 4. – С.130–133.

67. Гурбанова, Э.В. Особенности обеспечения военнослужащих служебными жилыми помещениями / Э.В. Гурбанова // Аргументы и факты. Военное право. – 2006. – № 3. – С. 10–25.

68. Диордиева, О. Н. Новый жилищный кодекс / О.Н. Диордиева // Юрист. – 2005. – № 4. – С. 40–42.

69. Дроздов, И. А. Понятие жилого помещения / И.А. Дроздов // Закон. – 2006. – № 10. – С. 10–11.

70. Иванов, А.А. Вопросы недвижимости в Жилищном кодексе Российской Федерации / А.А. Иванов // Хозяйство и право. – 2005. – № 6. – С. 88–90.

71. Корнилова, Н.В. Жилое помещение: понятие, признаки и виды / Н.В. Корнилова // Аргументы и факты. – 2013. – № 3. – С. 3–9.

72. Кудашкин, А.В. Некоторые проблемы реализации статуса военнослужащих при прохождении военной службы / А.В. Кудашкин // Аргументы и факты. – 2008. – № 1. – С. 21–24.

73. Кузьмина, И.В. Понятие жилого помещения / И.В. Кузьмина // Российская юстиция. – 2001. – № 9. – С. 30–40.

74. Латынова, Е.В. К вопросу о выселении в российском гражданском праве / Е.В. Латынова // Домашний адвокат. – 2010. – № 14. – С. 46-50.

75. Ленин, В.И. Полное собрание сочинения. Материалы по пересмотру партийной программы / В.И. Ленин // Полное собрание сочинений. – 1920. – № 12. – С. 135–162.

76. Липовенко, М.А. Выселение несовершеннолетних / М.А. Липовенко // Домашний адвокат. – 2011. – № 16. – С. 12–13.

77. Малахова, А.А. Признаки жилого помещения в свете положения Жилищного Кодекса Российской Федерации / А.А. Малахова // Юрист. – 2006. – № 10. – С. 50–59.

79. Пчелинцева, Л.М. Принятие Жилищного кодекса Российской Федерации – важный этап развития жилищного законодательства / Л.М. Пчелинцева // Жилищное право. – 2005. – № 6. – С. 2–4.
80. Сидоренко, А.Д. Жилищная проблема и жилищная политика / А.Д. Сидоренко // Жилищное право. – 2010. – № 9. – С. 2–9.
81. Сергеев, А.Г. Конституционное право на жилище. Теоретико-правовой аспект / А.Г. Сергеев // Юридический мир. – 2009. – № 10. – С. 22–24.
82. Скрипко, В.Р. Правовая природа права на жилище / В.Р. Скрипко // Государство и право. – 2002. – № 12. – С. 31–44.
83. Сторожева, А.О. Выселение из общежитий / А.О. Сторожева // Жилищное право. – 2009. – № 3. – С. 48–70.
84. Сутягин, А.В. Предоставление жилья по найму / А.В. Сутягин // Аргументы и факты. – 2013. – № 46. – С. 148–180.
85. Тихонова, Н. Е. Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России / Н.Е. Тихонова // Социологические исследования. 2009. – № 1. – С. 71–81.
86. Черкашина, И.М. Судебная защита права пользования жилым помещением / И.М. Черкашина // Российская юстиция. – 2011. – № 5. – С. 15–18.
87. Шалыгин, Б.И. Способы защиты жилищных прав граждан, в том числе при выселении из жилых помещений / Б.И. Шалыгин // Жилищное право. – 2006. – № 8. – С. 20–26.
88. Шанхаев, С.В. Выселение из жилых помещений / С.В. Шанхаев // Право в вооруженных силах. – 2011. – № 1. – С. 59–65.
89. Шешко, Г.Ф. Жилые помещения специализированного жилищного фонда / Г.Ф. Шешко // Жилищное право. – 2002. – № 1. – С. 46–52.
90. Энгельс Ф. К жилищному вопросу / Ф.Энгельс // Жилищное право. – 1961. – № 1. – С. 30–62.