

Выселение из жилых помещений граждан, нарушающих правила его пользования, и особенности рассмотрения судами гражданских дел о выселении по соответствующим основаниям

Жилищные споры о выселении граждан из жилых помещений, могут быть разрешены лишь в судебном порядке, а в соответствии с ч. 3 ст. 45 ГПК РФ по гражданским делам о выселении прокурор вступает в процесс и дает заключение.

Исходя из положений статей 22, 23, 24 ГПК РФ жилищные споры о выселении рассматриваются по первой инстанции районным судом.

Наибольшее количество гражданских дел по исковым заявлениям о выселении рассмотрено судами в связи с нарушением прав собственника, предусмотренных ст. ст. 30, 31, 35 ЖК РФ, в том числе, при переходе права собственности, прекращении права пользования жилым помещением членами семьи собственника, а также по искам к иным лицам, утратившим или не приобретшим право пользования жилым помещением.

Основаниями выселения могут быть и систематическое нарушение прав соседей, и бесхозяйное обращение с жилыми помещениями, а также использование жилого помещения не по назначению.

К заинтересованным лицам, имеющим право обратиться в суд с требованием о выселении нанимателя жилого помещения и (или) членов его семьи, в указанных случаях относятся лица, чьи права нарушаются неправомерными действиями нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи (например, собственник жилого помещения, сосед по дому, коммунальной квартире).

Обратиться в суд с иском о выселении нанимателя и (или) членов его семьи вправе также органы государственной жилищной инспекции, осуществляющие контроль за использованием жилищного фонда, соблюдением правил пользования жилыми помещениями.

Частью 1 ст. 91 ЖК РФ предусмотрено, что если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разру-



Д.А. Гаврилов

*Прокурор отдела
по обеспечению участия прокуроров
в гражданском и арбитражном процессе
Нижегородской области,
юрист 1 класса*

шение, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Так, определением судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 03.06.2014 по апелляционному представлению Борского городского прокурора отменено решение Борского городского суда от 26.02.2014 г. об удовлетворении требований истцов о признании утратившим право пользования жилым помещением и выселении ответчика, принято новое решение, которым в удовлетворении иска отказано.

Судебная коллегия согласилась с доводами апелляционного представления прокурора и указала, что в нарушение ч. 1 ст. 91 ЖК РФ администрация городского округа г.Бор, как наймодатель жилого помещения, не предупреждала ответчика о необходимости устранения нарушений, которые препятствуют совместному проживанию. Кроме того, в материалах гражданского дела не имелось доказательств, подтверждающих порчу ответчиком спорного жилого помещения, использование его не по назначению, либо систематического нарушения прав соседей и бесхозяйственного обращения с жилым помещением, допускающего его разрушение.

Как указано в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РФ» разрешая дела о выселении нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 91 ЖК РФ, суды должны исходить из того, что такое выселение является крайней мерой ответственности и возможно лишь при установлении факта систематичности противоправных виновных действий со стороны нанимателя и (или) членов его семьи, которые, несмотря на предупреждение наймодателя в любой форме (устной или письменной) о необходимости устранить допу-

щенные нарушения, эти нарушения не устранили.

Решением Приокского районного суда г.Н. Новгорода от 23 сентября 2014 года исковое заявление администрации г.Н. Новгорода к членам семьи нанимателя квартиры о признании утратившими право пользования жилым помещением и выселении из него удовлетворено.

Судом установлено, что в течение длительного времени наниматели обязанностей по содержанию жилья в надлежащем состоянии, оплате за пользование и коммунальные услуги не исполняли. Образовалась задолженность по оплате за найм, коммунальные услуги за длительный период времени в значительном размере.

В 2013 г. в квартире произошел пожар, который возник в результате ненадлежащего содержания жилого помещения его нанимателями. После пожара квартира не восстанавливалась в течение длительного времени.

В связи с жалобами, поступавшими от жителей многоквартирного дома, администрацией проводилось обследование квартиры, в которой зарегистрированы ответчики.

По результатам обследования ответчикам дважды предлагалось привести квартиру в надлежащее состояние, устранить нарушения прав и законных интересов соседей. Однако нарушения не были устранены, ремонт в квартире не произведен. Не погашена задолженность по оплате за найм жилого помещения.

Также судом установлено, ответчикам назначался разумный срок для приведения квартиры в надлежащее состояние, однако, никаких мер для восстановления квартиры и предотвращения ее разрушения не предпринято.

Установив указанные обстоятельства, суд пришел к обоснованному выводу о том, что ответчики подлежат выселению по основанию, предусмотренному ст. 91 ЖК РФ.

Апелляционным определением Нижегородского областного суда от 13.01.2015 по делу N 33-11454/2015 решение суда оставлено без изменения, – апелляционная жалоба ответчиков без удовлетворения.

Судебные постановления вынесены в соответствии с заключениями прокуроров, участвующих в рассмотрении дела судом первой и апелляционной инстанции.

Под использованием жилого помещения не по назначению исходя из положений частей 1 – 3 статьи 17 ЖК РФ следует понимать использование жилого

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

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

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

Принимая во внимание, что наймодатель вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения допущенного их действиями разрушения жилого помещения (часть 1 статьи 91 ЖК РФ), суду при рассмотрении дела о выселении необходимо проверить, назначался ли такой срок

наймодателем и были ли предприняты нанимателем и членами его семьи какие-либо меры для устранения этих нарушений (приведения жилого помещения в состояние, пригодное для постоянного проживания).

При рассмотрении споров, возникающих в связи с реализацией собственником своих правомочий по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим ему жилым помещением, следует учитывать, что законом установлены пределы осуществления права собственности на жилое помещение, которые заключаются в том, что собственник обязан: использовать жилое помещение по назначению, то есть для проживания граждан (часть 1 статьи 17 ЖК РФ, пункт 2 статьи 288 ГК РФ), поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (часть 4 статьи 30 ЖК РФ).

Использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности допускается с соблюдением положений, установленных частями 2 и 3 статьи 17 ЖК РФ, пунктом 3 статьи 288 ГК РФ, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое в порядке, определяемом жилищным законодательством.

Правила пользования жилыми помещениями утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. N 25. Правилами урегулированы пользование жилым помещением по договору социального найма, по договору найма специализированного жилого помещения, пользование жилым помещением в многоквартирном доме собственником жилого помещения и проживающими совместно с ним членами его семьи, пользование жилым помещением по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования.

Собственники и наниматели несут и иные обязанности, предусмотренные законодательством.

Нарушение установленных законом пределов осуществления права собственности на жилое поме-

щение влечет применение к собственнику различного рода мер ответственности, предусмотренных законодательством, например административной в виде предупреждения или штрафа по статьям 7.21, 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях), гражданско-правовой в виде лишения права собственности на жилое помещение (статья 293 ГК РФ).

В соответствии со ст. 293 ГК РФ если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения – также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

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

Апелляционным определением Красноярского краевого суда по делу N 33–5172/2013 оставлено без изменения решение Шушенского районного суда Красноярского края, которым постановлено требования истца о признании не приобретенными права пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета и выселении ответчика удовлетворить.

Судом установлено, между истцом и ответчиком Л.А. договор купли-продажи жилого помещения в требуемой законом письменной форме не заключен, последняя не предъявила требований о понуждении истца к его заключению.

Согласно объяснения ответчика, она не вселялась в спорную квартиру, требующую ремонта, который

по настоящее время не произвела из-за отсутствия достаточных денежных средств, использовала ее некоторое время в качестве хозяйственного помещения для содержания домашнего скота, приготовления корма.

Факт использования спорной квартиры ответчиком для содержания скота и приготовления корма подтвержден в суде первой инстанции свидетелями и ответчиком.

Судебная коллегия пришла к выводу о том, что между истцом и ответчиками имелось соглашение об использовании последними спорного жилого помещения безвозмездно на срок до оформления договора купли-продажи между ними, однако ответчики отказались от договора ссуды, поскольку не вселялись в спорное жилое помещение.

А использование жилого помещения исключительно для ведения личного подсобного хозяйства без проживания противоречит его целевому назначению и не влечет возникновение жилищных прав.

О правах и обязанностях членов семьи собственника и нанимателя жилого помещения следует отметить следующее.

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности.

Особенности рассмотрения судами гражданских дел о выселении разъяснены в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РФ».