|  |
| --- |
| **В каких случаях могут выселить из жилого помещения?** |

|  |
| --- |
| Выселить из жилого помещения могут, если, в частности, дом признан аварийным; сменился собственник помещения или с ним прекращены семейные отношения; плата за помещение и коммунальные услуги не вносится более шести месяцев, а также в некоторых других ситуациях. В большинстве случаев выселение производится в судебном порядке.  **Систематическое нарушение прав соседей, использование жилого помещения не по назначению или бесхозяйственное обращение с ним** |

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 разрушение, они могут быть выселены из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

Такое выселение допускается только в качестве крайней меры и только по решению суда, при условии что наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи не выполнят полученное от наймодателя предупреждение о необходимости устранить нарушения и провести в соразмерный срок ремонт помещения, если обращение с жильем приводит к его разрушению (ч. 1 ст. 91 ЖК РФ; п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14).

Под использованием жилого помещения не по назначению понимается его использование не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных), то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое.

При этом допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной или ИП-деятельности без перевода его в нежилое гражданами, проживающими в нем на законных основаниях, 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.).

Под систематическим нарушением прав и законных интересов соседей следует понимать 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, влекущие повреждение либо уничтожение структурных элементов квартиры (окон, дверей, пола, стен, санитарно-технического оборудования и т.п.).

С иском о выселении в данном случае вправе обратиться наймодатель или другие заинтересованные лица, например, соседи, а также органы государственной жилищной инспекции, осуществляющие контроль за использованием жилищного фонда и соблюдением правил пользования жилыми помещениями (ч. 1 ст. 91 ЖК РФ; п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 14; п. п. 1, 6 Правил, утв. Приказом Минстроя России от 14.05.2021 N 292/пр).

Если указанные выше нарушения совершает собственник жилого помещения и после предупреждения уполномоченного государственного органа или органа местного самоуправления продолжает их совершать или не производит необходимый ремонт, то по иску такого органа суд может принять решение о продаже жилого помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения (п. 1 ст. 287.4, п. п. 1, 2 ст. 287.7 ГК РФ; ч. 4 ст. 30 ЖК РФ).

|  |
| --- |
| Помощник Азовского межрайонного прокурора Ю.В. Доманова  **Признание дома аварийным и подлежащим сносу или изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд** |

Жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено указанное помещение или многоквартирный дом, в котором находится данное помещение, для государственных или муниципальных нужд (ч. 1 ст. 32 ЖК РФ).

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции орган, вынесший такое решение, по общему правилу может потребовать от собственников помещений в этом доме снести или реконструировать дом. Если в установленный срок собственники не выполнят предъявленное требование, земельный участок, на котором расположен дом, и, соответственно, каждое помещение в этом доме подлежат изъятию для муниципальных нужд (ч. 10 ст. 32 ЖК РФ).

В вышеуказанных случаях собственнику направляется уведомление о принятом решении, а также проект соглашения об изъятии недвижимости, который определяет размер возмещения за изымаемое помещение, сроки и другие условия изъятия. Если собственник откажется от заключения соглашения об изъятии недвижимости, возможно принудительное изъятие жилого помещения по решению суда, но только при условии предварительного и равноценного возмещения (ч. 4, 6, 9 ст. 32 ЖК РФ).

В общем случае по соглашению с собственником жилого помещения взамен изымаемого жилого помещения ему могут предоставить другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение. При этом собственникам помещений в аварийном многоквартирном доме предоставляется право выбора между получением возмещения за изымаемое у них жилое помещение или предоставлением им по соглашению другого жилого помещения (ч. 8 ст. 32 ЖК РФ; п. 12 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 4 (2019), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.12.2019).

Исключение составляют граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение (кроме приобретения права собственности в порядке наследования) после признания многоквартирного дома в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Указанные лица имеют право только на выплату возмещения, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения (ч. 8.2 ст. 32 ЖК РФ).

При определенных условиях бывшему члену семьи собственника изымаемого жилого помещения, имевшему в момент его приватизации равное право пользования этим помещением с приватизировавшим его лицом и отказавшемуся от участия в приватизации, может быть предоставлено в пользование жилое помещение из муниципального жилищного фонда. Этот вопрос должен быть разрешен судом по требованию такого бывшего члена семьи в случае изъятия жилого помещения для муниципальных нужд в связи с его признанием непригодным для проживания, а многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В указанном случае жилое помещение должно быть предоставлено с момента, когда дальнейшее нахождение в изымаемом жилом помещении невозможно или непосредственно создает опасность для жизни или здоровья, при условии, что для бывшего члена семьи собственника изымаемого жилого помещения оно является единственным и он признан малоимущим и принят на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении или имеет право состоять на таком учете (Постановление Конституционного Суда РФ от 25.04.2024 N 21-П).

Изъятие жилых помещений у граждан, которые признаны малоимущими, состоят на учете в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений и являются собственниками единственного жилого помещения, признанного в установленном порядке непригодным для проживания (включая жилое помещение, входящее в состав многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции), если соответствующий жилой дом не включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, имеет определенные особенности.

Таким гражданам должны вне очереди предоставляться равнозначные по общей площади изымаемым помещениям благоустроенные жилые помещения по договору социального найма без оплаты возмещения либо (при определенных условиях) жилые помещения маневренного фонда на весь период до решения вопроса о способе удовлетворения их жилищных потребностей. Исключение составляют граждане, приобретшие изымаемое жилое помещение по возмездной сделке в период с 28.12.2019 после признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (п. 3.1 ст. 95 ЖК РФ; пп. "в" п. 6 ст. 1, ст. 3 Закона от 27.12.2019 N 473-ФЗ; Постановление Конституционного Суда РФ от 25.04.2023 N 20-П; Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 13.08.2024 N 70-КГ24-3-К7).

Лицам, занимающим жилые помещения по договорам социального найма, в случаях принятия решения о сносе дома и (или) изъятии соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд предоставляются другие жилые помещения, которые должны быть благоустроенными применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначными по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта (ст. ст. 86, 87.2, ч. 1 ст. 89 ЖК РФ).

Помощник Азовского межрайонного прокурора Ю.В. Доманова