**Курсовая работа**

по дисциплине Гражданское право

на тему «Право на жилище и проблемы выселения из жилого помещения »

 **Содержание.**  **Введение**…………………………………………………………………..3

 **Глава I**. **Общие понятия жилого помещения и его характеристика**

 1.1 Понятие жилых помещений по законодательству Российской Федерации…………………………………………………………………5

1.2 Право граждан на жилище в РФ: природа, сущность и содержание ……………………………………………………………………………. 9

**Глава II**. **Особенности выселения из жилых помещений по действующему законодательству**

2.1 Понятие и основания выселения граждан из жилого помещения

……………………………………………………………………………….18

2.2 Выселение с предоставлением других жилых помещений………….20

2.3 Выселение без предоставления другого помещения.……………… 29

**Заключение.** ………………………………………………………………32

**Список использованной литературы**………………………………… 41

  **Введение**

Право граждан на жилище закреплено Конституцией РФ. Однако в реальности это право  нередко нарушается, как нарушается и порядок выселения из жилого помещения либо выселение происходит не на законных основаниях.

Данная курсовая работа посвящена раскрытию понятия  права на жилище и анализу оснований  выселения из жилого помещения на законных основаниях, а также анализу  судебной практики по разрешению споров, связанных с нарушением жилищных прав граждан.
      Актуальность  выбранной темы курсовой работы заключается в том, что на сегодняшний день вопрос права на жилище и выселения граждан из жилых помещений, регулируемый действующим Жилищным кодексом РФ, является непростой задачей не только для истцов и ответчиков, но и для судей.

По общему правилу, исходя из смысла норм жилищного и гражданского законодательства РФ, выселение из жилого помещения по любому основанию допустимо не иначе, как по решению суда. Только суд вправе решать, подлежит ли лицо выселению из занимаемого жилого помещения, какими бы ни были основания такого выселения.

Основополагающими для данной работы являются следующие задачи:
 - рассмотрение понятия, выявление сущности и содержания права на жилище;
 - анализ понятия и оснований выселения граждан из жилых помещений;
 - рассмотрение судебной практики и выявление наиболее важных проблем, вызывающих затруднения применения норм жилищного законодательства.

Предметом  курсовой  работы являются общественные отношения, возникающие в связи с реализацией прав граждан на жилище.

Объект работы - процедуры выселения граждан из жилого помещения.

Цель данной работы - комплексный анализ правового регулирования жилищных прав граждан и оснований выселения граждан из жилых помещений, выявление проблемных аспектов, связанных с выселением.
      При написании данной работы использованы общенаучные методы исследования, к которым относится общенаучный диалектический метод; частно-научные методы, такие как, системный, формально-логический, сравнительно-правовой, метод комплексного анализа и обработки информации. Также был использован специальный историко-правовой метод.

Результат проведенной работы предполагается видеть в полном раскрытии всех существующих проблем, связанных с реализацией прав граждан на жилище, сопоставлении теории с практикой, а также снятии всех возможных вопросов в области пробелов права по данной теме.

Данную тему разрабатывали такие авторы как Суханов Е.А., Сергеев А.П., Толстой Ю.К., Садиков О.Н., Зенин И.А., Брагинский М.И., Витрянский В.В., Белов В.А., Чаусская О.А., Гатин А.М. и другие ученые. Материалы их работ были использованы при написании выпускной квалификационной работы.

Таким образом, в рамках настоящего исследования необходимо рассмотреть теоретические аспекты выселения из жилого помещения, а также выявить актуальные на сегодняшний день проблемы, изучить судебные прецеденты и сделать попытку внедрения авторской разработки

путей их разрешения.

  **1.1 Понятие жилых помещений по законодательству Российской Федерации**

Объектом жилищных правоотношений являются жилые помещения. Жилое помещение – это изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Данное определение дано в ст. 15 ЖК РФ.

При этом оно не является единственным в законодательстве РФ.

В п. 10 ст. 5 УПК РФ жилым помещением назван индивидуальный жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями, жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и используемое для постоянного или временного проживания, а равно иное помещение или строение, не входящее в жилищный фонд, но используемое для временного проживания.

В ст. 16 ЖК РФ выделяются следующие виды жилых помещений:

1) жилой дом, часть жилого дома – жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

2) квартира, часть квартиры – квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

3) комната – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Обратим внимание на тот факт, что в указанной статье выделено такое жилое помещение, как комната. Кроме того, в ряде статей ЖК РФ определен правовой статус коммунальной квартиры, права собственников комнат в коммунальной квартире, а также названы иные нормы, регулирующие правоотношения лиц, проживающих в данном виде жилых помещений.

То есть в тексте ЖК РФ используется понятие коммунальной квартиры. Исходя из этого можно говорить о том, что коммунальная квартира также представляет собой жилое помещение, состоящее из двух и более комнат, занимаемых несколькими гражданами как по отдельным договорам найма, так и принадлежащих им на праве частной собственности.

К предоставляемому гражданам для проживания жилому помещению предъявляются определенные требования.

Ранее они содержались в ст. 40, 52 ЖК РСФСР. В действующем ЖК РФ данные нормы отсутствуют. Но при этом в постановлении СМ РСФСР от 31 июля 1984 г. № 335 «О порядке учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в РСФСР», которое было принято на основании ЖК РСФСР, но тем не менее не признано утратившим силу с прекращением его действия, установлено, что жилое помещение:

1) должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям;

2) предоставляется гражданам на одного человека в размере, установленном субъектом Федерации, и не может быть менее социальной нормы площади жилья, эквивалентной минимальному размеру предоставления жилых помещений;

3) при предоставлении жилых помещений не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше 9 лет, кроме супругов;

4) предоставляется с учетом состояния здоровья граждан и других заслуживающих внимания обстоятельств;

5) не подлежит заселению двумя и более семьями, если по своему размеру оно не обеспечивает установленных санитарных требований для проживания более одной семьи.

Кроме того, постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 в редакции от 2016 года было утверждено Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу. В ч. 2 указанного документа содержатся требования, которым, в частности, должно отвечать жилое помещение:

1) жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории;

2) несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации нарушения в части деформативности (а в железобетонных конструкциях – в части трещиностойкости) не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования.

 Основания и несущие конструкции жилого дома, а также основания и несущие конструкции, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не должны иметь разрушения и повреждения, приводящие к их деформации или образованию трещин, снижающие их несущую способность и ухудшающие эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом;

3) жилое помещение, равно как и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения, при входе в жилое помещение и жилой дом и выходе из них, а также при пользовании инженерным оборудованием и обеспечить возможность перемещения предметов инженерного оборудования соответствующих помещений квартир и вспомогательных помещений дома, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом уклон и ширина лестничных маршей и пандусов, высота ступеней, ширина проступей, ширина лестничных площадок, высота проходов по лестницам, подвалу, эксплуатируемому чердаку, размеры дверных проемов должны обеспечивать удобство и безопасность передвижения и размещения;

4) жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). В поселениях без централизованных инженерных сетей в одно– и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализированных уборных;

5) инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), оборудование и механизмы, находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности.

Устройство вентиляционной системы жилых помещений должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую. Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов (вспомогательных помещений) с жилыми комнатами;

6) жилые помещения, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем при помощи конструктивных средств и технических устройств и т.д.

В ст. 17 ЖК РФ определено назначение жилого помещения и пределы его использования. Жилое помещение предназначено для проживания граждан. Размещение в жилых помещениях промышленных производств не допускается.

Но при этом введена новая норма, в соответствии с которой допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами.

Для того чтобы указанные лица могли воспользоваться этим правом, должны соблюдаться следующие условия:

1) это не должно нарушать прав и законных интересов других граждан;

2) это не должно нарушать требования, которым должно отвечать жилое помещение.

В качестве примера можно привести соответствующие права адвоката, учредившего адвокатский кабинет, содержащиеся в ст. 21 Федерального закона от 31 мая 2002 г. № 63-Ф3 «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» в редакции от 2017 года (далее по тексту – Федеральный закон «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в РФ»).

Согласно ей адвокат вправе использовать для размещения адвокатского кабинета жилые помещения, принадлежащие ему либо членам его семьи на праве собственности, с согласия последних. Жилые помещения, занимаемые адвокатом и членами его семьи по договору найма, могут использоваться адвокатом для размещения адвокатского кабинета с согласия наймодателя и всех совершеннолетних лиц, проживающих совместно с адвокатом.

**1.2 Право граждан на жилище в РФ: природа, сущность и содержание**

В российском законодательстве понятие "жилище" раскрывается неполно, что  вызывает на практике различные споры. Термин "жилище" означает обычно особое сооружение или помещение, специально предназначенное для проживания людей: жилой дом, квартира, комната  вместе с соответствующей вспомогательной  площадью (кухня, коридор, ванная комната, прихожая и т.п.), а также различного рода другими объектами жилого дома (лифт и лифтовое хозяйство, иное инженерное оборудование)[1].

Жилое помещение должно отвечать определенным требованиям, чтобы выступать в  качестве такового. Однако критерии, предъявляемые  к жилому помещению, не всегда были четко обозначены в законодательстве, что на практике являлось причиной многочисленных злоупотреблений.

Способствовало  таким злоупотреблениям и отсутствие в законодательстве понятия жилого помещения. Так, в Жилищном кодексе  РСФСР 1983 г. (далее, ЖК РСФСР) отсутствовало  такое понятие.

Лишь в ст.7 ЖК РСФСР  говорилось о назначении жилых домов   жилых помещений, которые должны были предназначаться для постоянного   проживания граждан, а также для  использования в установленном   порядке в качестве служебных  жилых помещений из фондов жилья  для временного поселения, общежитий  и других специализированных жилых  помещений.

Однако уже 24 декабря 1992 г. в  законе РФ № 4218 - 1 "Об основах федеральной  жилищной политики" при определении  помещения в качестве жилого говорилось о предназначении его для постоянного  и временного проживания.

Аналогичное определение появилось в п.2 ст.288 Гражданского кодекса РФ (далее, ГК РФ). Только, как выделяет Н.В. Корнилова, в п.2 указанной статьи утрачен такой признак жилого помещения, как предназначенность для постоянного проживания[2].

Понятие жилища, согласно ст.673 ГК РФ, определяется как изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома). Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

Еремичев  И.А. и Страунинг Э.Л. В своем  издании дают краткое определение  жилому помещению, говоря, что оно  представляет собой помещение, предназначенное  для проживания граждан и отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим  требованиям.

В свою очередь, продолжают они, жилые помещения образуют жилищный фонд. Под жилищным фондом в свою очередь понимается совокупность всех жилых помещений, независимо от формы  собственности, включая жилые дома, специализированные дома, квартиры, служебные  жилые помещения, иные помещения  в других строениях, которые пригодны для проживания[3].

В ст.15 ЖК РФ п.2 дается более полное определение  понятия жилого помещения, которым  признается изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом, пригодным  для постоянного проживания граждан (отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Исходя из этого, можно определить существенные признаки жилого помещения.

Во - первых, жилое помещение относится  к недвижимому имуществу, для  которого свойственна прочная связь  с землей и перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно (ст.130 ГК РФ).

Во - вторых, данное помещение является изолированным, т.е. оно индивидуализировано и обособлено в пространстве как жилой дом, квартира, комната, имеющие отдельный выход на улицу, лестничную клетку или в общий коридор.

В - третьих, жилое помещение предназначено  и пригодно для постоянного проживания граждан (п.2 ст.288 ГК РФ, п.1 ст.17 ЖК РФ). Данное помещение должно быть юридически признано жилым уполномоченным органом только при условии его соответствия нормативным санитарным, техническим  и иным требованиям, например, противопожарным, экологическим и др.

Разобравшись  с вопросом, что же есть жилое  помещение, и дав ему легальное  определение, перейдем к вопросу  о праве на жилище граждан РФ.

Право на жилище появилось в конституциях сравнительно недавно. В нашей стране право граждан на жилище было впервые  установлено  в Конституции СССР 1977 года, а затем нашло отражение  в Конституции  РСФСР и Конституции  РФ, а также в кодифицированных жилищных законах (Основах жилищного  законодательства Союза ССР и  союзных республик, ЖК РСФСР и  др.).

В статье 40 Конституции Российской Федерации право на жилище определено по-другому в сравнении с тем, как оно было сформулировано в  Конституции РСФСР 1978 года.

Часть 2 ст. 40 Конституции Российской Федерации  предусматривает, что органы государственной  власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают  условия для осуществления  права  на жилище. Что же касается предоставления жилья бесплатно (или за доступную  плату), то согласно ч. 3 ст. 40 Конституции  РФ такое жилище  предоставляется  только малоимущим, иным указанным  в законе гражданам, нуждающимся  в жилище.

Речь идет, в частности, об обеспечении жильем военнослужащих, лиц, пострадавших в результате чрезвычайных обстоятельств, участников Великой  Отечественной войны и приравненных к ним лиц, инвалидов и некоторых  других категорий граждан.

Конституция  Российской Федерации, таким образом, отказалась от планово-распределительной системы обеспечения жилыми помещениями и монополии в этом деле государственного, муниципального и общественного жилищных фондов.

Право граждан на жилище закреплено также в конституционных законах отдельных субъектов Российской Федерации (например, Конституции Республики Башкортостан).

Малоимущим, нуждающимся в жилище, оно предоставляется из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Как же должны быть истолкованы суть и  содержание формулировки "каждый имеет  право на жилище"? Прежде всего, ограничительно, исключая из ее содержания "реальную возможность". Действительно, в последнее  время в юридической литературе довольно сдержанно (без громких  фраз и эпитетов) говорится о смысле этого выражения.

Выделим основные точки зрения и высказывания. Во-первых, как и прежде, конституционное  право на жилище сводят к гарантированной  государством возможности получения  жилья.

Так, В.Р. Скрипко отмечает: "Конституционное  право на жилище означает гарантированную  для каждого гражданина возможность  быть обеспеченным постоянным жилищем.[5]

Это право предполагает юридическую  возможность стабильного  пользования  имеющимся у гражданина жилым  помещением, его неприкосновенность, недопущение произвольного лишения  жилища, а также вероятность улучшения  жилищных условий путем приобретения другого".

Во-вторых, государство гарантирует каждому  гражданину возможность пользоваться тем жильем, которое у него имеется, и оно (государство) принимает на себя обязанность содействовать  тому, чтобы каждый гражданин был обеспечен жильем.

С.М.Корнеев, обоснованно выделяя два принципиальных положения, обращает внимание на то, что "остается не ясной сущность права на жилище. Ни в конституции, ни в отдельных законах она не раскрывается"

В-третьих, высказывания, которые сводят это  право к трем юридическим возможностям:

- стабильное, устойчивое, постоянное пользование  жилым помещением;

- содействие  государства в улучшении жилищных  условий;

- обеспечение  здоровой среды обитания, жилой среды.

Закрепление в Конституции Российской Федерации  права на жилище имеет большое  значение, поскольку означает право  каждого иметь жилище, иметь гарантированную  возможность быть обеспеченным жилищем  и не опасаться того, что гражданин  может быть произвольно лишен  своего жилища или что кто-то проникнет  в жилище вопреки воле проживающих  в нем лиц.

Тем самым Конституция  Российской Федерации создала  конституционные  основы стабильного пользования  имеющимся жильем  одновременно возможность получения в порядке  улучшения жилищных условий другого жилища.

По  своей юридической природе конституционное  право на жилище является государственно-правовым институтом; вместе с тем конституционные  положения о праве на жилище (ст. 40 Конституции  Российской Федерации  и др.) являются юридической базой  для развития и совершенствования  жилищного законодательства, всей системы  жилищных отношений; пользования жилыми помещениями, совершения сделок и других юридически значимых действий с жилыми помещениями, организации управления и обеспечения сохранности жилищного  фонда[6].

С обеспечением конституционного права  на жилище тесно связаны и нормы  Конституции Российской Федерации  о неприкосновенности жилища и защите от проникновения в него других лиц помимо воли проживающих в нем (ст. 25), неприкосновенности частной жизни (ст. 23), право на судебную защиту (ст. 46) и др. Право на жилище согласно ст. 17 Конституции  Российской Федерации  принадлежит  каждому от рождения.

В жилищном законодательстве это свойство права  на жилище проявляется, в частности, в том, что в состав членов семьи  нанимателя, имеющих право на жилое  помещение, включаются не только совершеннолетние лица, но и дети, причем в законе учитываются  их особые интересы.

Право на жилище, провозглашенное в ст. 40 Конституции  РФ, относится к числу основных прав, и поэтому в силу ст. 17 Конституции  РФ этому праву свойственна неотчуждаемость: право на жилище не может быть изъято государством у гражданина либо ограничено в объеме, кроме случаев, прямо  указанных в самой Конституции  РФ и в законе.

Даже в случае введения на основании ст. 56 Конституции РФ чрезвычайного положения право  на жилище (как и ряд других основных прав) не подлежит ограничению.

Право на жилище входит в состав конституционно-правового  статуса гражданина России. Этому  праву соответствуют определенные обязанности государства, муниципальных  органов, связанных с предоставлением , прежде всего, малообеспеченным гражданам  жилых помещений и пользованием ими этими помещениями; с расширением  государственного и муниципального жилищных фондов, содействием  развитию частного фонда и других форм обеспечения  граждан жилищем; с обеспечением правильного распределения общественных жилищных фондов, гарантированием устойчивого, стабильного осуществления права  пользования жилищем.

Важнейшее значение для обеспечения стабильного  использования  жилых помещений  имеют положения ст. 27 Конституции  Российской Федерации о праве  каждого, кто законно находится  на территории Российской Федерации, свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства.

При этом Конституция  РФ имеет в виду обе формы жительства: постоянное проживание (место, где гражданин постоянно проживает) и преимущественное проживание (место, где гражданин проживает больше, чем в других местах). В обоих случаях гражданин вправе иметь свое жилище.

Поэтому точное определение места жительства гражданина имеет важное значение для охраны его прав, исполнения им обязанностей.

Конституция Российской Федерации также гарантирует  гражданам России беспрепятственное  осуществление ими субъективного  права на занимаемое ими жилое  помещение (право пользования).

Статья 40 Конституции Российской Федерации  прямо определяет, что никто не может быть произвольно лишен  жилища. Это означает, что ни органы государственной власти, ни органы местного самоуправления, ни должностные  лица не вправе осуществлять какие-либо действия, связанные с неправомерным  лишением граждан права на жилище.

Реализация права на жилище обеспечивается возможностью граждан свободно передвигаться  и выбирать место пребывания и  жительства (ч. 1 ст. 27 Конституции РФ).

Законом Российской Федерации от 25июня 1993 года «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» вместо прописки введен регистрационный учет граждан.

Это право предполагает свободу выбора гражданином жилого помещения, в котором он постоянно или преимущественно проживает либо собственником которого он является, либо которым он пользуется по договору найма, или по иным основаниям, предусмотренным законом.

Ограничения права граждан на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства могут быть установлены только федеральным законом.

Таким образом, право граждан на жилище законодательно закреплено как на федеральном  уровне, так и на уровне субъектов  Федерации. Мы проанализировали природу  и сущность этого права и в  полной мере уяснили, что же означает данное право и какие аспекты  в себя включает. А именно, что право на жилище означает возможность иметь жилье и включает в себя обязанность государственных и муниципальных органов не допускать умаления такой возможности.

 **Глава II**. **Особенности выселения из жилых помещений по действующему законодательству**

**2.1 Понятие и основания выселения граждан из жилого помещения**

Гражданин может быть выселен из жилого помещения  в судебном порядке лишь при наличии  оснований, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, другими  федеральными законами, соответствующим  договором.

По общему правилу, исходя из смысла норм жилищного и гражданского законодательства РФ, выселение из жилого помещения по любому основанию допустимо не иначе, как по решению суда.

Поскольку жилищная проблема в настоящее время решается в РФ на уровне государственной политики, государственных программ, жилье является приоритетом в плане защиты прав граждан.

Только суд вправе решать, подлежит ли лицо выселению из занимаемого жилого помещения, а ЖК РФ лишь указывает основания и порядок выселения, которым должен руководствоваться суд при вынесении соответствующего решения.

Фактически  выселение означает лишение жилища человека, проживающего в нем постоянно  или временно, но не имеющего или  утратившего право на дальнейшее проживание в нем.

С одной стороны, выселение является правовым понятием. На практике же понятие “выселение” чаще всего употребляется, чтобы характеризовать процесс, порядок принудительного освобождения жилья. Выселение в последнем случае представляет собой определенный порядок действий, направленный на освобождение жилого помещения.

Целью выселения всегда является освобождение жилого помещения. Вторичными целями могут  быть: избежание несчастных случаев (например, в случае аварийности  жилья); восстановление социальной справедливости (например, в случае самовольного захвата  жилья); восстановление нарушенных прав третьих лиц (например, в случае систематического нарушения прав и законных интересов  соседей); восполнение доходной части  бюджета (например, в случае выселения  за систематическое невнесение платы  за пользование жилым помещением и за коммунальные услуги) и т.п[6]**.**

Выселение граждан из жилых помещений производится в судебном порядке:

с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам  социального найма;

с предоставлением других жилых помещений по договорам

социального  найма;

без предоставления других жилых  помещений (ст. 84 ЖК РФ).

В соответствии со статьей 85 ЖК РФ граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма, если:

- дом, в котором находится жилое  помещение, подлежит сносу;

- жилое помещение подлежит переводу  в нежилое помещение;

- жилое помещение признано непригодным  для проживания;

Если  наниматель и проживающие совместно  с ним члены его семьи в  течение более шести месяцев  без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и  коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с  предоставлением другого жилого помещения по договору социального  найма, размер которого соответствует  размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие (ст. 90 ЖК РФ).

Без предоставления другого жилого помещения  граждане могут быть выселены в следующих случаях:

- если наниматель 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;

- выселение граждан, лишенных родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

 **2.2 Выселение с предоставлением других жилых помещений**

Рассмотрим  две группы оснований выселения  граждан с  предоставлением других жилых помещений. Первая из них, как  было указано выше, это выселение  с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма. В соответствии со ст. 85 ЖК, выделяются четыре случая такого выселения. Разберем их более подробно.

Первое  основание - выселение из жилого помещения в доме, подлежащем сносу.

Статья 86 ЖК РФ гласит: “Если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма”.

Выселение по рассматриваемому основанию предусматривается в случае сноса многоквартирного дома, в котором находится жилое помещение. Как правило, подобного рода ситуации возникают, когда земельный участок, на котором находится такой дом, отводится для государственных или общественных нужд.

Решение о сносе дома принимается органами государственной власти или органами местного самоуправления.

На федеральном  уровне порядок признания дома аварийным  регламентирован Постановлением Правительства  РФ от 28 января 2016 г. N 67, утвердившим  Положение о признании помещения  жилым помещением, жилого помещения  непригодным для проживания и  многоквартирного дома аварийным и  подлежащим сносу или реконструкции.

Снос  жилого здания может производиться, во-первых, в связи  с государственными или муниципальными нуждами, обусловленными градостроительной документацией; во-вторых, в связи с признанием многоквартирного дома аварийным и  подлежащим сносу.

В первом случае государственные  или муниципальные нужды могут  быть обусловлены планируемой на земельном участке, где расположен дом, важной застройкой территории, которая отвечает общественным интересам (например, гидроэлектростанция, художественный музей и т.д.).

Подробнее рассмотрим второй случай, когда снос здания производится в связи с тем, что дом является непригодным для дальнейшего проживания в нем. Чаще всего снос домов обусловлен именно физическим износом и истечением срока эксплуатации домов.

Признание многоквартирного дома аварийным и  подлежащим сносу осуществляется специально созданной межведомственной комиссией. Комиссия для признания дома, являющегося  федеральной собственностью, подлежащим сносу создается федеральным  органом исполнительной власти.

Для  признания подлежащим сносу дома, находящегося в собственности субъекта РФ или муниципального образования, комиссия соответственно создается  органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом  местного самоуправления.

Перед тем как принять решение о  сносе дома, комиссия должна принять  и рассмотреть заявление заявителя  и прилагаемые к нему документы; определить состав привлекаемых в комиссию экспертов проектно-изыскательских организаций; провести работу по оценке пригодности (непригодности) жилых  помещений в доме для постоянного  проживания; составить акт обследования и заключение.

Дом может быть признан комиссией  аварийным по следующим причинам:

- если он расположен в зоне  селевых потоков, оползней, снежных  лавин и пр.;

- если имеются деформации фундамента, стен, несущих конструкций здания  вследствие их износа или в  результате пожара, взрыва, землетрясения,  просадки грунта.

На  основании результатов работы соответствующий  орган исполнительной власти принимает  окончательное решение о признании  дома аварийным: исполнительный орган  федеральной государственной - если дом относится к федеральной собственности; орган исполнительной государственной власти субъекта РФ - если дом относится к собственности субъекта РФ; орган местного самоуправления - если дом относится к муниципальной собственности.

Принятое  решение может быть обжаловано только в судебном порядке. Граждане должны извещаться о признании дома аварийным  путем направления им копии соответствующего решения.

Жилые помещения по договору социального  найма при сносе домов  предоставляются  населению в виде отдельных квартир  в жилищном фонде социального  использования.

Причем размер общей  площади предоставляемого жилого помещения  должен соответствовать социальной норме для семьи данной численности  на дату принятия решения об отселении. Жилье отселяемым гражданам предоставляется  по договору социального найма в  виде отдельных квартир в пределах городской черты. При этом если предоставляется одна квартира, она должна быть предоставлена в пределах района проживания, если две и более - в районе проживания предоставляется хотя бы одна квартира.

Размер общей площади предоставляемого жилого помещения должен соответствовать социальной норме для семьи данной численности и не может быть менее площади квартиры, занимаемой до переселения.

Следующее основание – когда жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований жилищного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (в первую очередь ЖК РФ и Градостроительного кодекса РФ).

Быть  заявителем, который обращается в  орган местного самоуправления, может  собственник помещения или лицо, действующее от его имени по доверенности. Перечень документов, которые прилагаются  к заявлению, перечислен исчерпывающим  образом в п. 2 ст. 23 ЖК РФ.

Условия, когда перевод жилого в нежилое  помещение невозможен в силу фактически существующих и объективно не устранимых причин, являются следующими (п. п. 2 - 3 ст. 22 ЖК РФ):

- когда доступ к переводимому  помещению невозможен без использования   помещений, обеспечивающих доступ  к жилым помещениям;

- когда отсутствует техническая  возможность оборудовать такой  доступ к данному помещению;

-право собственности на переводимое  помещение обременено правами  каких-либо лиц (например, в жилом  помещении зарегистрирована семья  или квартира обременена правом  завещательного отказа);

-если квартира расположена не  на первом этаже указанного  дома или если помещения, расположенные  непосредственно под квартирой,  переводимой в нежилое помещение,  являются жилыми (для квартир).

На  практике порядок перевода состоит  из нескольких условных этапов:

- разработка проектной документации  на переводимое помещение;

-подготовка технической документации;

- подача заявления о переводе  в орган местного самоуправления  и получение решения этого  органа;

-проведение переустройства, перепланировки  или иных видов работ, если  орган местного самоуправления  указал  на необходимость их  проведения;

-получение акта приемочной комиссии;

- государственная регистрация помещения  в качестве нежилого (путем внесения  изменений в ЕГРП).

Следующее основание – выселение из жилого помещения, признанного  непригодным  для проживания.

Жилое помещение должно быть пригодно для  проживания граждан. Пригодность помещения  для постоянного проживания граждан  определяется соответствием данного  помещения установленным  санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям  законодательства.

Чтобы соответствовать санитарным нормам и требованиям, жилое помещение  должно иметь установленные нормативами  уровни освещенности, инсоляции, шума, вибрации, ионизирующих и иных излучений, соответствующий микроклимат, воздухообмен (данное требование установлено Федеральным законом “О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения”).

Пригодность помещения для целей проживания определяется в порядке, который  установлен Положением о признании  помещения жилым помещением, жилого непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным  и подлежащим сносу или реконструкции , утвержденным Постановлением Правительства РФ от 28 января 2016 г. N 47.

В частности, “жилые помещения, а также  помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений  в многоквартирном доме , должны быть защищены от проникновения дождевой, талой  воды и возможных  бытовых утечек воды из инженерных систем при помощи конструктивных средств  и технических устройств.

Доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, за исключением мансардного  этажа, должен осуществляться при помощи лифта”.

Признание помещения жилым и пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также  многоквартирного дома аварийным и  подлежащим сносу или реконструкции  осуществляется межведомственной комиссией.

Такая комиссия создается федеральным  органом исполнительной власти для  оценки жилых помещений жилищного  фонда РФ.

К работе в комиссии привлекается с правом совещательного голоса собственник жилого помещения  или уполномоченное им лицо, а в  необходимых случаях - квалифицированные  эксперты проектно-изыскательских организаций  с правом решающего голоса.

Многоквартирный жилой дом, который непригоден для проживания, признается аварийным и подлежит сносу или реконструкции.

Можно выделить следующие основания признания  помещения  непригодным для проживания:

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

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

- деформации фундаментов, стен, несущих  конструкций и значительную  степень  биологического повреждения элементов  деревянных конструкций здания, в котором расположено жилое  помещение;

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

-местонахождение помещения (дома, где оно расположено) в опасных  зонах схода оползней, селевых  потоков, снежных лавин, а также  на территориях, которые ежегодно  затапливаются паводковыми водами  и на которых невозможно при  помощи инженерных и проектных  решений предотвратить подтопление территории.

Данный  перечень неполный, это лишь немногие из оснований оснований признания жилого помещения непригодным для проживания. При этом отсутствие лифта в пятиэтажном доме, например, не является таким основанием. Или отсутствие горячей воды в одно- или двухэтажном доме также не является таким основанием. Таким образом, в каждом конкретном случае, исходя из характеристики жилища, решается вопрос о признании пригодным или непригодным для проживания.

Последнее основание из этой группы – выселение  из жилого помещения в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции.

Жилищное  законодательство обязывает наймодателя  предоставить нанимателю жилое помещение  в случае, если производится капитальный  ремонт или реконструкция дома, которые  невозможны без выселения жильцов (см. ст. 88 ЖК РФ).

К капитальному ремонту относят устранение неисправностей всех изношенных элементов  здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные  и экономичные, улучшение  эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление  технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых  зданий с установкой приборов учета  тепла, воды, газа, электроэнергии и  обеспечения рационального энергопотребления.

Подробный перечень работ, производимых при капитальном ремонте установлен Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года N 170 в редакции от 2017 года “Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда”.

Комплексный капитальный  ремонт предполагает приведение в технически исправное состояние всех конструктивных элементов здания, а также работы по благоустройству. В результате комплексного капитального ремонта может быть изменена внутренняя планировка и улучшены технико-экономические показатели многоквартирных домов.

При выборочном капитальном ремонте в плановом порядке обновляются  отдельные  конструктивные элементы, коммуникации, инженерное оборудование многоквартирных  домов: кровля, фасады, электроплиты, газовое  оборудование, лифты и пр.

Под реконструкцией понимается изменение  параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (об этом говорит ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

Жилье на время реконструкции или ремонта  предоставляется из маневренного фонда. Маневренным является жилищный фонд из жилых помещений, предоставляемых  гражданам временно, на небольшой  срок при различных непредвиденных обстоятельствах.

Согласно  ст. 95 ЖК РФ жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

1) граждан в связи с капитальным  ремонтом или реконструкцией  дома, в котором находятся жилые  помещения, занимаемые ими по  договорам социального найма;

2) граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые  были приобретены за счет кредита   банка или иной кредитной организации  либо средств целевого  целевого займа,  предоставленного юридическим лицом  на приобретения жилого помещения в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;

3)граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными  для проживания в результате  чрезвычайных обстоятельств;

4) иных граждан в случаях, предусмотренных  законодательством.

Для рассматриваемого нами случая подходит первое основание – в связи  с капитальным ремонтом или реконструкцией дома.

Не  согласные на переезд граждане могут  быть выселены не иначе как через  суд. 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 помещение.

При выселении по приведенным ранее  основаниям гражданам, выселяемым из ранее  занимаемого жилого помещения, должно быть предоставлено другое благоустроенное  жилое помещение, отвечающее ч.1 ст.89 ЖК РФ.

**2.3 Выселение без предоставления другого помещения**

П.2 ст.91 ЖК РФ гласит: без предоставления другого жилого помещения могут  быть выселены из жилого помещения  граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан  с детьми, в отношении которых  они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

Родители  могут быть лишены родительских прав в случаях: уклонения от выполнения обязанностей родителей; злоупотребления  своими родительскими правами; жестокого  обращения с детьми, в том числе  осуществления физического или  психического насилия над ними, покушения  на их половую неприкосновенность; совершения умышленного преступления против жизни или здоровья своих  детей либо против жизни или здоровья супруга (ст.69 СК РФ). Хронический алкоголизм или наркомания также могут служить  основанием для лишения родительских прав. Лишение родительских прав производится в судебном порядке (ст.70 СК РФ).

Родители, лишенные родительских прав, теряют все  права, основанные на факте родства  с ребенком, в отношении которого они были лишены родительских прав, в том числе право на получение  от него содержания.

Суд при вынесении решения о выселении  граждан, лишенных родительских прав, выясняет вопрос о возможности совместного  проживания этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав. В случае, когда проживание граждан, лишенных родительских прав, совместно с детьми признано судом невозможным, названные граждане выселяются из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

Целесообразность  дальнейшего совместного проживания в жилом помещении ребенка  и родителей (одного из них), лишенных родительских прав, решается судом  в порядке, установленном жилищным законодательством. Если ребенок и  родители проживают в жилом  помещении  государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма, то родители, лишенные родительских прав, могут утратить право на совместное проживание с детьми. Для этого в судебном порядке должно быть признано невозможным их совместное проживание с несовершеннолетними детьми. В этом случае родители, лишенные родительских прав, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

Если  квартира принадлежит на праве собственности  ребенку или другому родителю ребенку , то родитель, лишенный родительских прав, может быть выселен, во-первых, потому, что с момента лишения он не считается более членом семьи своих детей, во-вторых, потому, что такое выселение предусмотрено  нормами жилищного законодательства.

Если  же родители и дети проживают в  квартире, которая принадлежит им в равной степени, или собственником  жилья является сам родитель, лишенный родительских прав, то выселение его  невозможно.

В  такой ситуации ребенок  сохраняет свое право собственности  на жилое помещение или право  проживать там. Однако если его проживание с родителем, лишенным родительских прав, невозможно, то переселяется ребенок. Жилье сохраняется за ребенком за все время его отсутствия.

В соответствии с ч. 1 ст. 31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения  относятся проживающие совместно  с данным собственником в принадлежащем  ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного  собственника.

В п. 3 ст. 65 СК РФ место жительства детей  при раздельном проживании родителей  устанавливается соглашением родителей. Если после расторжения брака  ребенок стал проживать с тем  из родителей, у которого не имеется  жилого помещения в собственности, и у другого родителя возникли алиментные обязательства в отношении  его, то ребенок уже не может считаться  членом семьи собственника.

В силу ч. 4 ст. 31 ЖК РФ 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.

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.

Право пользования жилым помещением может  быть сохранено за бывшим членом семьи  на определенный срок, который может  быть продлен судом.

Например, если суд предоставил бывшей супруге  собственника возможность проживания в квартире бывшего мужа сроком на 2 года, то по истечении этих двух лет  она вправе обратиться в суд с  заявлением о продлении срока  пользования жильем и доказать, что  она не имеет в собственности  иного жилья, а также средств  на его приобретение. С таким заявлением она вправе обращаться в суд неоднократно.

Несмотря  на то, что новый Жилищный кодекс принят несколько лет назад, вопрос о возможности выселения несовершеннолетних детей из занимаемого ими жилого помещения остается предметом постоянных споров и обсуждений. Решающую роль в разрешении этого вопроса играют судебная практика Верховного Суда РФ и разъяснения Конституционного Суда РФ.

Следующее основание для выселения из жилого помещения - если наниматель 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.

Использование жилого помещения не по назначению означает, что помещение используется для иных целей, нежели для целей  проживания, в частности для размещения производства, торговой точки, используется как офис или склад.

Закон запрещает размещать в жилом  помещении любое промышленное производство. Не обязательно, чтобы промышленное производство было связано с применением огнеопасных веществ, отходов, химикатов, красителей, чтобы оно было крупносерийным и т.п. Речь в данном случае идет и о кустарной (например, ремонт обуви), о легкой промышленности.

Является  недопустимым размещение в многоквартирных  и других жилых домах промышленных производств. Жилищный кодекс РФ не раскрывают понятие “промышленное производство”  в целях жилищного законодательства, равно как и нет определения  этого понятия в иных законодательных  актах.

Промышленными производствами можно считать предприятия, выпускающие продукцию с помощью  станков и другого механического  оборудования; их деятельность связана  с превышением санитарно-гигиенических  норм, которые недопустимы в жилых  помещениях. Промышленные производства должны находиться в специально построенных  для этих целей зданиях и располагаться  в допустимых пределах санитарных зон  жилых домов.

Действиями, нарушающими права и интересы соседей, могут считаться строительные работы, работы по перепланировке и  реконструкции, ведение производства в жилом помещении.

Есть  мнение, что несоблюдение собственником  и членами его семьи правил общественного порядка и нарушение  ими прав и законных интересов  соседей может выражаться, например, в систематическом громком включении  музыкальной аппаратуры в ночное время, которое влечет административную ответственность, а также пьянстве, хулиганстве.

Выселение – крайняя мера, применяемая к собственникам или нанимателям жилого помещения, ведь право каждого гражданина РФ на жилье закреплено в Конституции РФ. Вопросы принудительного выселения строго регламентированы в ЖК и ГК РФ. К основаниям выселения относятся:

-признание жилья аварийным;

-обращение недвижимости или участка земли, на которой она расположена, в собственность государства;

- использование жилого объекта не по назначению (офис, магазин);

- умышленное уничтожение конструктивно важных частей или же всего жилища;

- неуплата коммунальных платежей более 6 месяцев;

- задержка арендных платежей (если пользование жильем происходит по договору найма);

- окончание срока права пользования квартирой (договор найма, расторжение семейных отношений и т.д.);

- аморальный и антисоциальный образ жизни, содержание жилища в антисанитарных условиях;

- смена собственника жилья;

-нарушение прав третьих лиц (соседей, детей, других членов семьи).

Только суд может принять решение о выселении человека из квартиры. При рассмотрении подобных вопросов должны быть рассмотрены различные варианты решения спора без выселения, ведь это является исключительной мерой, особенно если жилье у человека единственное.

Существуют особенности оснований для выселения в зависимости от того является ответчик собственником или нанимателем. Рассмотрим эти две категории подробнее.

### Наниматель

Если лицо проживает в муниципальной квартире или комнате, то выселение чаще всего будет происходить с предоставлением нового жилья, хотя в некоторых случаях и с ухудшением условий (например, при неуплате коммунальных услуг, ведении аморального образа жизни). Однако и из такого типа жилья возможно выселение без предоставления новой жилплощади (например, если супруги развелись и выселяемый не является нанимателем квартиры).

В суд здесь может обратиться с иском о выселении представитель муниципального образования. Если же выселение происходит по инициативе соседей или бывших родственников, то участие в судебном разбирательстве органа местного самоуправления обязательно, так как в этом случае именно он является собственником.

### Собственник

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

Во всех остальных случаях предоставление жилья собственнику не предусмотрено.

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

**Заключение**

Подводя итог всему вышеизложенному, можно сделать выводы:

Суд может посчитать значительной причиной для выселения незарегистрированного человека такие основания:

-расторжение семейных отношений;

-изменение собственника (продажа квартиры);

-желание собственника жилого объекта;

- истечение срока договора.

 Детей. Выселение несовершеннолетних из квартиры невозможно без предоставления им другой жилплощади практически невозможно. При любом подобном иске в суд привлечения службы социальной опеки обязательно.

 Особых проблем с выселением детей не возникнет только в таких ситуациях:

- если квартира является залогом;

- если жилье продается и приобретается другое;

- если жилье признано аварийным и подлежащим расселению.

 Вообще каждый случай выселения несовершеннолетних рассматривается индивидуально и с особой тщательностью.

 Так как служебная жилая площадь предоставляется или на определенный срок или на срок действия трудового договора, то выселение происходит в общем порядке.

 Необходимо только доказать, что лицо утратило право пользования квартирой. Для этого в суд предоставляется приказ об увольнении и сам договор найма служебного жилья.

 Однако есть категории граждан, которых выселить из служебного жилья практически невозможно. Запрет на это установлен в ЖК РФ. К таким лицам относятся:

- пенсионеры по старости;

- инвалиды I и II групп, если установлена причинно-следственная связь между выполнением служебных обязанностей и получением увечья (заболевания);

- члены семьи нанимателя, который погиб при исполнении служебных обязанностей;

- несовершеннолетние, оставшиеся без попечения родителей.

###  Муниципального жилья. Выселение из муниципального жилья происходит по нормам, предусмотренным ЖК И ГК РФ. Если на то имеются основания, то иск удовлетворяется в 98% случаев. Оставшиеся 2% отказа в требованиях относятся зачастую к таким категориям граждан, которые отдельно защищены законодателем:

- дети до 18 лет;

- недееспособные;

- инвалиды 1 или 2 групп.

Во всех остальных случаях выселение из муниципальной квартиры сложностей чаще всего не вызывает.

### Приватизированного жилья. Выселить из квартиры, которая является приватизированной, лицо достаточно просто, но только если оно не является собственником или не имело прав участвовать в процедуре приватизации. В противном случае человек может претендовать на часть квартиры и выселить его из жилья можно только выкупив его долю.

### Или же по решению суда, но для лишения собственности нужны очень веские обстоятельства, доказывание наличия которых возлагаются на истца.

## Кто занимается выселением граждан из жилых помещений.

Единственный орган, который принимает решение о принудительном выселении из любого жилого помещения – суд. Изначально подобный иск подается в суд общей юрисдикции, если одна из сторон не согласна с решением, то возможно обжалование в порядке кассации и апелляции.

Последней инстанцией является Конституционный суд. В него обращаются, если в самой норме права, к которой апеллирует суд в своем решении, по вашему мнению не законна.

Отменить и обжаловать вердикт Конституционного суда уже невозможно.

Участковый может только обеспечить освобождение жилплощади от людей, которые не проживают там. То есть тех, кто не оплачивал коммунальные услуги, в квартире нет большого количества их вещей, с кем не заключен договор найма и т.д. Если же участковый или любой другой сотрудник полиции или силовых государственных структур потребует незаконного выселения, то его действия могут быть квалифицированы, как превышение должностных полномочий, и он может быть привлечен к уголовной ответственности.

Снятием с регистрации занимается УВМ МВД РФ, однако процедуру выписки эта структура может произвести только по заявлению самого жильца или опять же по решению органа правосудия.

Прокуратура так же не имеет права заниматься непосредственным выселением. Этот орган предназначен для проведения проверки законности проживания, но при установлении обстоятельств для освобождения жилья так же должны обратиться с иском в суд (если жилец не устранит причины выселения или не съедет добровольно).

Выселить жильцов можно либо в административном порядке (добровольно), либо же в судебном порядке. Рассмотрим каждый из них подробнее.

### В судебном порядке. Выселение из жилого помещения по судебному решению может происходить с предоставлением нового жилья выселяемым или же без такового. Альтернативное жильё даётся в таких случаях:

- сноса жилой постройки;

- перевод объекта недвижимости в не жилое помещение;

- участок, на котором построен дом, переходит в государственную или муниципальную собственность.

Если выселяют из-за неуплаты коммунальных услуг, то новое жилье может быть предоставлено по нормам общежития, а не благоустроенной квартиры.

Жильё не предоставляется если выселяют за:

* за злостное нарушение прав соседей;
* запрещенное использование жилого помещения;
* за действия, повлекшие разрушение или ухудшение качества жизни в доме.

Принудительно выселяют из помещения только после того, как прошло время, определенное судом для добровольного освобождения помещения. После этого судебные приставы в рамках возбужденного исполнительного производства выселяют жильца, освобождают квартиру от его вещей, домашних питомцев.

При этом не важно, присутствует при этом выселяемый или нет — судебный пристав обеспечит хранение изъятого из квартиры имущества, за что с выселенного лица позже будет взыскана плата.

**Список использованных источников**

**Законы и иные нормативные акты**

1. Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием от 12 декабря 1993 г. // Собрание законодательства РФ. – в редакции от 2014 года . – № 4. – Ст. 445.
2. Конституция (Основной Закон) Союза Советских Социалистических Республик (принята ВС СССР 07.10.1977) // Ведомости ВС СССР. – 1977. – № 41. – Ст. 617.
3. Федеральный конституционный закон от 30 мая 2001г. № 3-ФКЗ (ред. от 07.03.2015) «О чрезвычайном положении» // Собрание законодательства РФ. –2015. –№ 23. – Ст. 2277.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 № 14-ФЗ (ред. от 07.02.2017) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2012г. № 138-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2012. – № 46. – Ст. 4532.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г. № 188-ФЗ (25.12.2015) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1. – Ст. 14.
7. Жилищный кодекс РСФСР (принят ВС РСФСР 24.06.1983) // Ведомости ВС РСФСР. – 1983. – № 26. – Ст. 883.
8. Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995г. № 223-ФЗ (ред. от 12.11.2017) // Собрание законодательства РФ. –1996. – № 1. – ст. 16.
9. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г. № 190-ФЗ (ред. от 01.07.2011)// Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16.
10. Федеральный закон от 04 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Российская газета. – 2004. – № 138.
11. Федеральный закон от 30 марта 1999г. № 52-ФЗ (ред. от 28.12.2010) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»// Российская газета. – 1999. – Ст. 64-65.
12. Федеральный закон от 30 декабря 2014 г. № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского Кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 1 (часть 1). – Ст. 39.
13. Федеральный закон от 30 декабря 2014г. № 216-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке» (залоге недвижимости)» «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке» (залоге недвижимости)»// Российская газета. – 2004. – № 292.
14. Закон Российской Федерации от 04 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ.– 1994. – № 16. – Ст. 1864.
15. Постановление Правительства РФ от 26 января 2016г. № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» // Собрание законодательства РФ. – 2016. – № 6. – Ст. 697.

 **Литература**

1.Семейное право [Текст]: учеб. пособие / Федер. гос. казен. образоват. учреждение высш. проф. образования "ВСИ МВД России", 2014. - 162 с. 2. 2.Косова О.Ю. Семейное право [Текст]: учебник: в 2 ч. Разд. II : Особенная часть, 2013. - 407 с. 3. Косова О.Ю. Семейное право [Текст]: учебник: в 2 ч. Разд. I : Общая часть, 2014. - 127 с

3.Гражданское право: Учебник /Под ред. Гонгало Б.М. - М.: Статут, 2016. - 511 с. Гражданское право: Учебник: В 2 томах Том 1 / Под общ. ред.

 4. Карпычева М.В., Хужина А.М., - М.: ИНФРА-М, 2016. - 400 с. 5.Гражданское право: Учебник: В 2 томах Том 2 / Под общ. ред. Карпычева М.В., Хужина А.М., Демичев А.А. и др. - М.: ИНФРА-М, 2016. - 560 с. 6.Гражданское право / Алексий П.В., Рассолов М.М., Кузбагарова А.Н., - 3-е изд. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 895 с.

7.Гражданское право / Рассолова Т.М. - М.:ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 847 с.-