Основания и порядок выселения из жилых помещений отличается в зависимости от вида жилищного фонда и прав на жилое помещение.

1. Систематическое нарушение прав соседей, использование жилого помещения не по назначению или бесхозяйственное обращение с ним.

Выселение по данному основанию допускается только в качестве крайней меры и лишь 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 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике по применению Жилищного кодекса Российской Федерации»).

Если указанные выше нарушения совершает собственник жилого помещения и после предупреждения органа местного самоуправления продолжает их совершать и не производит необходимый ремонт, то по иску органа местного самоуправления суд 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 (ст. 293 ГК РФ; п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 14).

2. 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 расположено 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, 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, которое определяет размер возмещения за изымаемое помещение, а также 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.ч. 4, 6, 7, 9 ст. 32 ЖК РФ).

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 по-

мещение (ч. 8 ст. 32 ЖК РФ; п. 20 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 14).

3. Самовольные переустройство и (или) перепланировка жилого помещения с отказом привести его в прежнее состояние.

Если собственник или наниматель отказывается привести жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, который устанавливается органом, осуществляющим согласование переустройства и перепланировки, то суд по иску вышеуказанного органа может принять решение (ст. 29 ЖК РФ):

о продаже помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения (для собственника жилья);

о расторжении договора социального найма и выселении из жилого помещения (для нанимателей).

4. Переход права собственности на жилое помещение.

Переход права собственности на жилое помещение к другому лицу является основанием для прекращения права пользования указанным помещением членами семьи прежнего собственника, которые обязаны освободить его (п. 2 ст. 292 ГК РФ).

5. Обращение взыскания на жилое помещение.

Взыскание может быть обращено, в частности, на жилое помещение, находящееся в залоге, в случае неисполнения заемщиком обязательств, обеспеченных залогом (п. 1 ст. 334, п. 1 ст. 348 ГК РФ).

Обращение залогодержателем взыскания на заложенное жилое помещение и его реализация являются основанием для прекращения права пользования этим жилым помещением всех проживающих в нем лиц (п. 1 ст. 78 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. 01.07.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; ч. 1 ст. 35 ЖК РФ).

6. Невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги более шести месяцев.

Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев подряд 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.

Иск о выселении не будет удовлетворен, если суд придет к выводу, что причины невнесения платы являются уважительными, например длительные задержки выплаты зарплаты, болезнь, наличие в семье несовершеннолетних детей и инвалидов и т.д. (ст. 90 ЖК РФ; п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 14).

7. Прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения

Бывшие члены семьи собственника (за исключением его несовершеннолетних детей) утрачивают право пользования жилым помещением. Если они отказываются добровольно освободить помещение собственник вправе требовать их выселения в судебном порядке без предоставления другого жилого по-

мещения (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ; п.п. 13, 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 14).

Заместитель прокурора

младший советник юстиции А.А. Прокопенков