

*Самойленко А. Д. магистрант,
Северо-Западный филиал ФГБОУ ВО,
Российский государственный университет правосудия
Россия, Санкт-Петербург*

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ПОНЯТИЙ ОСВОБОЖДЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ВЫСЕЛЕНИЯ

Аннотация: Рассмотрен комплекс проблем теоретического характера, связанных с выселением граждан из жилых помещений и освобождения жилого помещения, обозначены основные проблемы

Ключевые слова: жилые помещения, выселение, освобождение жилого помещения, жилищные правоотношения, собственник

*Samoylenko A.D. Master's student,
North-West branch of FGBOU VO,
Russian State University of Justice Russia,
Saint Petersburg*

TOPICAL ISSUES OF DIFFERENTIATION OF THE CONCEPTS OF HOUSING LIBERATION AND EVICTION

***Abstract:** A set of theoretical problems related to the eviction of citizens from residential premises and the release of residential premises is considered, the main problems are identified*

***Keywords:** residential premises, eviction, release of residential premises, housing legal relations, owner*

В ЖК впервые определен круг жилищных отношений [2]. Участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования. Положения ЖК

применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено ЖК или другим федеральным законом (ч. 2 ст. 4ЖК).

Особенность жилищного права заключается в том, что оно регулирует, с одной стороны, организационные отношения, складывающиеся на началах власти и подчинения (в частности, по управлению жилищным фондом, по учету нуждающихся в жилье граждан и распределению жилых помещений), а с другой – отношения, для которых характерным является равенство их субъектов (отношения, связанные с пользованием жилыми помещениями).

Статья 40 Конституции провозглашает право каждого гражданина Российской Федерации на жилище. Посредством реализации данного права обеспечивается удовлетворение жизненно важной потребности человека в жилье. В ч. 1 ст. 40 Конституции положение о праве на жилище («каждый имеет право на жилище») содержит гарантию охраны этого права: «Никто не может быть произвольно лишен жилища» [1].

Закреплением в Конституции права на жилище государство принимает на себя ответственность за обеспечение и охрану этого права человека, которое означает возможность каждого иметь жилище и в необходимых случаях пользоваться защитой государства от его произвольного лишения[4].

Уровень правовых гарантий жилищных прав граждан наиболее отчетливо проявляется в таком институте жилищного права, как выселение граждан из занимаемых ими жилых помещений. Это один из наиболее сложных в нормативном и социальном аспектах институтов жилищного права, поскольку выселение – это принудительное лишение жилого помещения. Судебная практика свидетельствует о том, что выселение граждан из жилых помещений – достаточно распространенная категория жилищных споров.

Юридическими основаниями выселения выступают конкретные юридические факты, с которыми закон связывает необходимость принудительно освободить занимаемое жилище (вновь вспомним нами уже

упоминавшийся конституционный принцип о том, что «никто не может быть произвольно лишен жилища»).

Эти конкретные юридические факты, лишь при наступлении которых гражданин и члены его семьи только и могут быть выселены, и служат гарантией от запрещенного конституцией произвольного лишения жилища. Отсюда следует вывод, что суд обязан при рассмотрении судебных дел каждый раз проверять наличие таких фактов, дающих основание для лишения жилища от имени государства.

Поскольку юридические основания выселения значительно отличаются в зависимости от того, из какого жилищного фонда выселяются граждане, и от того, на основании какого договора они пользовались жилым помещением, – проанализируем эти основания в зависимости от этих обстоятельств.

Согласно ч. 1 ст. 32 ЖК РФ [2] жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкуп части жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием. Обязанность по доказыванию того, что принятое решение об изъятии земельного участка обусловлено государственными или муниципальными нуждами и использование данного земельного участка в целях, для которых он изымается, невозможно без прекращения права собственности на соответствующее жилое помещение (ст. ст. 49, 55 ЗК РФ, п. 1 ст. 239 ГК РФ), за исключением случаев, предусмотренных законом (например, частями 10–11 ст. 32 ЖК РФ), возлагается на государственный орган или орган местного самоуправления. Принимая во внимание, что правовым последствием изъятия у собственника принадлежащего ему жилого помещения путем выкупа является его выселение из этого жилого помещения, к участию в деле, исходя

из норм ч. 3 ст. 45 ГПК РФ, должен быть привлечен прокурор (см. подп. «е» и «ж» п. 20 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 №14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»).

В соответствии с ч. 1 ст. 35 Кодекса в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным Кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

Наиболее часто встречающимся выселением по этому основанию является истечение срока проживания. Разновидностью выселения в связи с истечением срока проживания (имеющей свои, законом установленные особенности), является выселение граждан, проживавших в жилом помещении по завещательному отказу. Гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в соответствующем завещании срок, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения. По истечении установленного завещательным отказом срока пользования жилым помещением право пользования им у соответствующего гражданина прекращается, за исключением случаев, если право пользования данным жилым помещением у соответствующего гражданина возникло на ином законном основании (ст. 33 ЖК РФ).

Другой разновидностью выселения по истечении срока проживания является выселение бывшего члена семьи собственника жилья (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ). Право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на

определенный срок на основании решения суда. Возможно также выселение гражданина, пользовавшегося жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения. Такой гражданин имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения (ч. 7 ст. 31 ЖК РФ). Соглашение это может быть и устным. Но оно может когда-либо истечь. Тогда-то и наступает выселение.

Освобождение жилого помещения предполагает добровольность волеизъявления гражданина на прекращение пользования жилым помещением, тогда как выселение - это принудительное освобождение жилого помещения на основании судебного решения.

Существует три вида порядка освобождения жилой площади: добровольное, административное (с разрешения прокуратуры или надзорных органов, может быть обжаловано в суде), принудительное (по решению суда).

Поскольку выселение, по своей сути, является освобождением жилого помещения в принудительном порядке, то судом не может быть одновременно принято решение о выселении гражданина и о возложении на него обязанности освободить данное жилое помещение, принимается решение о выселении гражданина, а освобождение помещения вытекает из сущности понятия выселение и обязывает его освободить занимаемое помещение [3].

Использованные источники:

1. Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12.12.1993 / «Российская газета», № 237, 25.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020..
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021).
3. Энциклопедия судебной практики. ГАРАНТ. Электронная версия.
4. Ивакин, В.Н. Жилищное право: учеб. пособие / В.Н. Ивакин. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство «Юрайт», 2016. – 177 с.