

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).

### **Обращение взыскания на жилое помещение.**

Взыскание может быть обращено, в частности, на жилое помещение, находящееся в залоге (например, при покупке жилья с использованием кредитных средств), в случае неисполнения заемщиком обязательств, обеспеченных залогом (п. 1 ст. 334, п. 1 ст. 348 ГК РФ).

Взыскание на единственное жилое помещение, принадлежащее гражданину, может быть обращено только в судебном порядке, если после возникновения оснований для обращения взыскания не будет заключено соглашение об обращении взыскания во внесудебном порядке (п. 3 ст. 349 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 Закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ; ч. 1 ст. 35 ЖК РФ).

**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).

### **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).

Если члены семьи прежнего собственника отказываются освободить жилое помещение в установленный новым собственником срок, они подлежат выселению по решению суда (ч. 1 ст. 35 ЖК РФ).

### **Лишение родительских прав.**

Граждане, лишённые родительских прав, могут быть выселены из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным (ч. 2 ст. 91 ЖК РФ).



## **ПРОКУРАТУРА БАКЧАРСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

### **ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ О ПРИНУДИТЕЛЬНОМ ВЫСЕЛЕНИИ ИЗ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ?**

с. Бакчар  
2021

Выселение граждан из жилых помещений требует осуществления определенного ряда юридических процедур, например таких, как обращение в полицию, подготовку и подачу исковых заявлений в суд и другое. Рассмотрим случаи, при которых выселение из жилого помещения возможно.



### **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 выполняют 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).

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 № 14).

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).

### **Признание дома аварийным и подлежащим сносу или изъятию 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, может потребовать от собственников помещений в этом доме снести или реконструировать дом. Если в установленный срок собственники не выполняют 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, 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 помещение (ч. 8 ст. 32 ЖК РФ; п. 20 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 14).

Лицам, занимающим жилые помещения по договорам социального найма, в вышеуказанных случаях 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, 89 ЖК РФ).

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

Если собственник или наниматель отказывается привести жилое помещение в