

## ВЫПИСКА ИЗ КВАРТИРЫ ПРОЖИВАЮЩЕГО БЕЗ ЕГО СОГЛАСИЯ

Сергей Агутин, юрист

*Гражданский кодекс РФ прямо указывает на безусловное право собственника жилплощади требовать снятия с регистрационного учета и последующего выселения любых граждан, проживающих и зарегистрированных в его квартире. Однако Жилищный кодекс РФ не только устанавливает ограничения на реализацию подобного права, но и обеспечивает в ряде случаев сохранение за выселяемыми гражданами права пользования спорной жилой площадью.*

Итак, что же делать, если собственнику необходимо выселить из своей квартиры человека, волею судеб проживающего с ним под одной крышей?

Данный вопрос является одним из самых часто задаваемых в юридической практике. Потребность выписать человека из квартиры возникает:

- если кто-либо из членов семьи не проживает в квартире в течение длительного периода;
- если кандидат на выселение уклоняется от платы по коммунальным платежам;
- при намерении приватизировать квартиру, при этом не включая в число участников приватизации не проживающих в квартире лиц;
- если совместное проживание в квартире, которая занимается по договору социального найма, по тем или иным причинам невозможно;
- если семейные отношения с владельцем жилого помещения были прекращены;
- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Возможность выписать человека из квартиры без его согласия существует, но исключительно в судебном порядке. Требование о снятии человека с регистрационного учета является следствием основного требования о прекращении прав на пользование спорным жилым помещением, о выселении и т.д. В связи с этим истцам предлагается заявить обоснованное требование, мотивирующее необходимость прекращения права пользования жилплощадью, представив сопутствующие доказательства, свидетельствующие о том, что ответчик покинул спорное жилое помещение. Непредоставление всей необходимой информации влечет за собой отказ в работе над исковым заявлением.

### **Выселение из муниципальной квартиры: нюансы и прецедент**

Выписать из помещения, находящегося в муниципальной собственности, может только собственник по решению суда. Основания для подобной меры можно найти в ст. 83 Жилищного кодекса РФ. Это:

- уклонение от платы за жилое помещение или по коммунальным платежам. При этом необходимо доказать, что в течение не менее полугода наниматель не оплачивал услуги и что нарушение не связано с его отсутствием;
- повреждение помещения, его разрушение или приведение в непригодное состояние;
- неоднократное систематическое пренебрежение правами и интересами соседей;
- использование жилплощади не по назначению, не для проживания. Исходя из ч. 1-3 ст. 17 ЖК РФ.
- использованием жилплощади не по назначению признается ее использование не для проживания, а для иных целей, например, под склад, офис, промышленное производство и т.д., а также превращение жилого помещения в нежилое. Систематическим пренебрежением правами и интересами соседей, как гласят положения ч. 2 ст. 1 и ч. 4 ст. 17 ЖК РФ, являются неоднократные, повторяющиеся действия по использованию жилого помещения без соблюдения законных интересов и прав граждан, также

проживающих в этом же помещении или доме.

Например, основанием для принудительной выписки лица, проживающего в муниципальной квартире, послужит непорядочное поведение сожителя. Это могут быть пьянство, драки, использование жилплощади не для проживания граждан и проч. В соответствии со ст. 91 ЖК РФ для того, чтобы выписать нарушителя, необходимо подать прошение на имя собственника помещения с просьбой о вынесении письменного предупреждения. В ст. 91 ЖК РФ указано, что если хулиган после предупреждений продолжает нарушать права и интересы соседей, бесхозяйственно обращается с жилым помещением и проч., его можно выписать в судебном порядке.

Однако существуют судебные прецеденты, наглядно иллюстрирующие малую эффективность данного метода. Даже у злостного нарушителя есть возможности избежать выселения.

Рассмотрим интересное исковое заявление А. к Б. о выселении из квартиры без последующего предоставления другого жилого помещения на следующих основаниях.

*Полностью благоустроенная квартира предоставлена отцу А. и Б. исполкомом городского Совета депутатов трудящихся. Все лица, включенные в ордер, были зарегистрированы и проживали в квартире с момента ее предоставления. Между братьями сразу после смерти их родителей сложились сложные отношения, в связи с чем истец временно проживал по другому адресу. Истец физически не может существовать в спорной квартире по причине того, что ответчик привел жилплощадь в непригодное для проживания состояние, разводя кошек. Истец является инвалидом-сердечником, неспособным жить в антисанитарных условиях, он много раз обращался к брату по данному вопросу, задействовал управляющую компанию и прокуратуру. Гражданин Б. полностью проигнорировал вынесенные ими предписания и предупреждения.*

*В удовлетворении заявленных требований истцу было отказано.*

*В своем решении суд руководствовался следующими основаниями.*

*Гражданин Б. проживает в квартире один и использует жилое помещение по назначению, что было установлено судом. Однако на момент обследования состояния квартиры было установлено, что жилплощадь не соответствовала санитарно-гигиеническим нормам, находилась в запущенном состоянии и нуждалась в капитальном ремонте и генеральной уборке. Однако ответчику удалось привести в установленный судом срок квартиру в удовлетворяющее санитарным нормам состояние. Таким образом, суд установил, что ответчик Б. выполнил вынесенное в отношении него предписание и привел жилплощадь в соответствие с санитарно-гигиеническими нормами. Никаких других оснований для выселения гражданина Б. из спорного помещения истец А. не заявлял.*

Если жена хочет выселить мужа, являющегося нанимателем, то в этом случае с ним выпишут всех членов семьи. Если супруги в разводе, но проживают вместе, то выписать одного из них, не нарушая ст. 83 ЖК РФ, не представляется возможным. Также распространены ситуации, когда, например, супруга вносила плату за мужа, не имеющего самостоятельного дохода, однако такое положение связано с уходом за детьми, ведением домашнего хозяйства и другими уважительными причинами. В этом случае, согласно ст. 34 СК РФ, супруг имеет право на общее имущество, и основание для выселения также не возникает.

Если зарегистрированный в муниципальной квартире бывший супруг в ней некоторое время не проживает и долго не уплачивает коммунальные платежи, то супруга выселить его все равно не сможет. Статья 71 ЖК РФ прямо указывает, что временное отсутствие нанимателя жилплощади, а также членов его семьи не влечет за собой потерю прав пользования квартирой. Единственное, что можно сделать, это, основываясь на ст. 72 ЖК РФ, инициировать принудительный обмен неприватизированной квартиры.

В случае если нежелательный жилец не уплачивает коммунальные платежи, то ответственность несет лицо, с которым заключался договор найма квартиры. В соответствии со ст. 90 ЖК РФ нанимателя и его семью могут выселить в судебном порядке, если квартплата и платежи по «коммуналке» не

вносились в течение полугода.

### **Выселение из приватизированной квартиры: нюансы и прецедент**

Если жилплощадь была приобретена до брака, то выписать из нее бывшего супруга не будет проблемой. В соответствии со ст. 31 ЖК РФ право пользования квартирой у бывшего супруга или супруги прекращается после расторжения брака с собственником жилья. Поэтому для выселения достаточно обратиться с иском в суд. При этом все родственники лица — не собственника квартиры, в ней проживающие, также потеряют право пользования квартирой.

Своеобразной ловушкой становится приватизация квартиры с согласия остальных лиц, в ней зарегистрированных. Если впоследствии после приватизации кто-то из них вдруг станет нежелательным, выписать его из квартиры не получится даже через суд. Несмотря на то что лицо, приватизировавшее квартиру, становится собственником, оно, в соответствии со ст. 31 ЖК РФ, не имеет права выписать тех, кто согласился отдать ему свою долю. Причина следующая: лица, имевшие до приватизации равные права на пользование муниципальной квартирой, обменивают право на долю на право пользования данной жилплощадью. Собственнику придется действовать уговорами.

В процессе перехода права собственности на жилплощадь к другому лицу за бывшими родственниками экс-собственника сохраняется право пользования квартирой. Это очень распространенный случай в юридической практике, сильно осложняющий сделки купли-продажи квартиры. Добиться выселения из квартиры вышеуказанных лиц можно только уговорами.

Давайте рассмотрим один из распространенных случаев нарушения прав собственности и договора купли-продажи.

*Гражданка А. обратилась в суд с иском о снятии с регистрационного учета и последующем его выселении из квартиры к гражданину Б. Мотивация была следующая: на основании договора купли-продажи, который был заключен между истицей и ответчиком, гражданка А. является собственником спорного жилого помещения.*

*Согласно п. 5.7 договора купли-продажи жилплощади Б. был обязан сняться с регистрационного учета и покинуть квартиру в течение семи дней с момента регистрации указанного договора. Условия договора ответчиком исполнены не были.*

*Суд установил, что между истицей и ответчиком действительно был заключен договор купли-продажи. Пункт 5.7 договора купли-продажи обязует ответчика в течение семи дней с момента регистрации указанного договора сняться с регистрационного учета. Право собственности на указанную квартиру перешло от Б. к А. В связи с этим ответчик утратил право проживания и пользования спорным помещением. А. и Б. не связаны семейными или кровными узами. На основе указанных выше оснований требования А. о снятии с регистрационного учета и последующем выселении гражданина Б. были удовлетворены.*

В связи с отсутствием у ответчика прав на пользование спорной жилплощадью то, что он не освободил квартиру в установленный договором срок, является очевидным нарушением прав нового собственника.

### **Нюансы выселения из подаренной либо наследуемой квартиры**

Такие случаи довольно редки в силу своей специфики. Если в подаренной или наследуемой квартире по какой-то причине кто-то зарегистрирован, новый владелец вправе выселить этого человека, так как регламентирующая данный случай ст. 292 ГК РФ обосновывает лишение права пользования жилплощадью. Однако здесь есть один «подводный камень». В случае если имущественное положение выселяемого жильца или иные обстоятельства в его личной жизни не позволяют ему обеспечить себя

другим местом жительства, суд в некоторых случаях может оставить за ним право пользования прежней жилплощадью.

### **Выселение из квартиры несовершеннолетнего ребенка: нюансы и прецедент**

Как указано в ст. 20 ГК РФ, если ребенок проживает у одного из родителей, но прописан, например, в квартире у другого родителя, то «местом жительства несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет... признается место жительства их законных представителей — родителей, усыновителей или опекунов». Исходя из данного положения, несовершеннолетнего ребенка можно выписать из муниципальной квартиры к другому родителю по договоренности сторон или же по постановлению суда. В последнем случае требуется также согласие органов опеки и попечительства.

Однако в случае, если несовершеннолетний ребенок прописан у одного из родителей в приватизированной квартире, выселить его будет очень сложно. Также сложно будет выписать ребенка из большей по метражу квартиры в меньшую.

Такое действие может быть признано нарушением его прав. По этой же причине могут возникнуть проблемы при оформлении договора купли-продажи жилплощади.

Судебные тяжбы в отношении несовершеннолетних детей всегда очень сложны для всех фигурирующих сторон. Рассмотрим один очень показательный случай по этой тематике.

*А., действуя в интересах несовершеннолетнего сына Б., обратилась в суд с иском к В. о признании за Б. права пользования жилой площадью в г. Крымске. Мотивацией послужили следующие факты.*

*Истица состояла в браке с ответчиком. У них родился ребенок Б.; семья проживала вместе в спорной муниципальной квартире. Все члены семьи имели постоянную регистрацию и были включены в лицевой счет; оплата квартиры и коммунальных платежей осуществлялась из расчета трех человек. Б. посещал близлежащий детский сад; по причине различных злоупотреблений ответчика семья распалась, и брак был расторгнут; истица была вынуждена выселиться из спорной квартиры по причине неприязненных отношений с ответчиком. Основываясь на ст. 69-70 ЖК РФ,*

*А. утверждает, что ее малолетний сын Б. приобрел право пользования спорной жилплощадью, так как:*

- *был прописан в спорной квартире с момента рождения, будучи членом семьи нанимателя;*
- *был включен в лицевой счет помещения в установленном законом порядке.*

*Ответчик не желает признавать за малолетним право на жилую площадь в спорной квартире, тем самым ущемляют права ребенка.*

*В свою очередь, В. обратился в суд со встречным иском. Он хотел добиться признания судом расторжения договора социального найма жилплощади гражданки А. и ее несовершеннолетнего сына. В своем иске В. оперировал следующими фактами.*

*А. обратилась к мировому судье с исковым заявлением к В. о расторжении брака. В своем иске она указала, что ребенок будет проживать с ней; с момента расторжения брака А. вместе с несовершеннолетним сыном постоянно проживает по другому адресу; несовершеннолетний ребенок Б. проживает с матерью по ее месту жительства. Гражданин В. также регулярно выплачивает алименты в пользу А. в размере 1/4 части от всех доходов, которые должны направляться на содержание их несовершеннолетнего ребенка; непроживание гражданки А. в спорной жилплощади не носит временного характера; расходов по содержанию жилья А. не несет. Согласно ч. 3 ст. 83 ЖК РФ это свидетельствует об отказе от исполнения договора социального найма в одностороннем порядке.*

*Суд постановил, что А. и ее сын Б. утратили право на пользование спорной жилплощадью. Также было вынесено постановление удовлетворить требования гражданина В. о признании расторгнутым договора социального найма с бывшей супругой. В своих решениях суд основывался на п. 2 ст. 20 ГК РФ,*

гласящем, что местом жительства несовершеннолетних, не достигших 14 лет, признается место жительства их законных представителей — родителей, усыновителей или опекунов. Родители Б. при расторжении брака определили место его жительства с матерью А.

Однако определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда решение суда первой инстанции было отменено. Дело в том, что закон РФ не связывает жилищные права несовершеннолетнего лишь с одним из родителей. Б. с момента своего рождения проживает и включен в лицевой счет жилплощади, где приобрел соответствующее право пользования. Поскольку несовершеннолетний лишен права свободного выбора места жительства, у суда первой инстанции не было достаточных оснований полагать, что Б. выселился к матери на постоянной основе. Судебная коллегия посчитала выводы суда первой инстанции ошибочными.

Таким образом, судебная практика на сегодняшний день подвергается значительным изменениям в вопросах, регламентируемых Жилищным кодексом РФ. Этому способствует как развитие непосредственно жилищного законодательства, так и обширный простор для практики в решении подобных случаев, количество которых имеет очевидную тенденцию к нарастанию. Результатом подобных изменений является расширение круга оснований, влекущих за собой возможность выселения. Однако есть некоторые стандарты, которые остаются неизменными. Еще раз заострим на них внимание.

Снятие с регистрационного учета и последующее выселение гражданина из занимаемой жилплощади осуществляются только по решению суда. Законодательством предусматривается три варианта выселения, подразумевающих предоставление либо непредоставление другого благоустроенного жилого помещения, а также предоставление не обязательно благоустроенной жилплощади.

Также следует понимать, что при разрешении споров, касающихся выселения, судом учитывается множество индивидуальных аспектов конкретного дела:

- готовы ли стороны конфликта заключить мировое соглашение;
- есть ли в семье несовершеннолетние дети;
- наличие уважительных причин неоплаты коммунальных услуг;
- готов ли гражданин, по вине которого жилое помещение пришло в негодность, добровольно восстановить его и т.д.

Конституция РФ гласит: «...никто не может быть произвольно лишен жилища...». Существует множество способов мирного урегулирования данных видов жилищных споров. Трезвая оценка ситуации и правильное применение действующего законодательства помогут избежать весьма неблагоприятных последствий любого конфликта.

kmcon.ru