**В каких случаях могут выселить из жилого помещения?**

Выселить из жилого помещения могут, если, в частности, дом признан аварийным; сменился собственник помещения или с ним прекращены семейные отношения; плата за помещение и коммунальные услуги не вносится более шести месяцев, а также в некоторых других ситуациях. В большинстве случаев выселение производится в судебном порядке

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

Если наниматель (НЕ СОБСТВЕННИК) 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 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 N 14).

Под использованием жилого помещения не по назначению понимается его использование не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных), то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое.

При этом допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной или ИП-деятельности без перевода его в нежилое гражданами, проживающими в нем на законных основаниях, но при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и др.).

Под систематическим нарушением прав и законных интересов соседей следует понимать неоднократные, постоянно повторяющиеся действия по пользованию жилым помещением без соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении или доме граждан, без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями (например, прослушивание музыки, использование телевизора, игра на музыкальных инструментах в ночное время с превышением допустимой громкости; производство ремонтных, строительных работ или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время; нарушение правил содержания домашних животных; совершение в отношении соседей хулиганских действий и др.).

Под систематическим бесхозяйственным обращением с жилым помещением, ведущим к его разрушению, следует понимать целенаправленные постоянного характера действия, влекущие повреждение либо уничтожение структурных элементов квартиры (окон, дверей, пола, стен, санитарно-технического оборудования и т.п.).

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 N 14; п. п. 6, 10 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25).

Если указанные выше нарушения совершает собственник жилого помещения и после предупреждения органа местного самоуправления продолжает их совершать или 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 N 14).

**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 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 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, 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, 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. При этом собственникам помещений в аварийном многоквартирном доме предоставляется право выбора между получением возмещения за изымаемое у них жилое помещение или предоставлением им по соглашению другого жилого помещения (ч. 8 ст. 32 ЖК РФ; п. 12 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 4 (2019), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.12.2019).

Исключение составляют граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение (кроме приобретения права собственности в порядке наследования) после признания многоквартирного дома в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Указанные лица имеют право только на выплату возмещения, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения (ч. 8.2 ст. 32 ЖК РФ).

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, ч. 1 ст. 89 ЖК РФ).

При наличии письменного согласия нанимателя по договору социального найма и проживающих совместно с ним членов его семьи допускается предоставление им взамен жилого помещения в аварийном доме жилого помещения меньшей площади. Такое согласие должно быть закреплено в отдельном документе, а также во вновь заключаемом договоре социального найма (Письмо Госкорпорации "Фонд содействия реформированию ЖКХ" от 27.06.2019 N ВТ-07/1062).

**Включение многоквартирного дома в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки**

В случае принятия в установленном порядке Правительством РФ, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ или главой местной администрации решения о комплексном развитии территории жилой застройки и включения многоквартирного дома в указанное решение помещения в таком доме подлежат передаче в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории (ч. 1, 2 ст. 32.1 ЖК РФ; п. 1 ч. 1 ст. 65, ч. 1 - 6 ст. 66, ст. 67 ГрК РФ).

Собственникам жилых помещений в таком доме взамен освобождаемых помещений предоставляется возмещение в размере рыночной стоимости жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом доли собственника в праве общей собственности на такое имущество, а также стоимости всех причиненных изъятием помещения убытков, либо по заявлению собственника другое жилое помещение. Предоставление возмещения не допускается, если в жилом помещении проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане (ч. 3, 4, 7, 21 ст. 32.1 ЖК РФ).

Кроме того, собственники жилых помещений вправе по письменному заявлению приобрести за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им жилые помещения, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат (ч. 22 ст. 32.1 ЖК РФ).

Предоставление возмещения за жилое помещение или другого жилого помещения осуществляется на основании договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение (ч. 9, 10, 11 ст. 32.1 ЖК РФ).

Если указанный договор не заключен в течение 45 дней со дня получения собственником помещения его проекта, лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, вправе обратиться в суд с требованием о понуждении к заключению такого договора, об освобождении жилого помещения и передаче его в собственность истцу (ч. 14 ст. 32.1 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 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).

Исключение составляют помещения, расположенные в аварийном и подлежащем сносу или реконструкции многоквартирном доме (ч. 7 ст. 29 ЖК РФ).

**Переход права собственности на жилое помещение**

Переход права собственности на жилое помещение к другому лицу по общему правилу 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).

**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 N 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: это, например, длительные задержки выплаты зарплаты, болезнь, наличие в семье несовершеннолетних детей и инвалидов и т.д. (ч. 1 ст. 90 ЖК РФ; п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 14).

**Выезд нанимателя и членов его семьи в другое место жительства**

В этом случае договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда, если иное не предусмотрено законом.

Если отсутствие в жилом помещении нанимателя и членов его семьи не носит временный характер, заинтересованные лица вправе в судебном порядке потребовать признания их утратившими право на жилое помещение (п. 3 ст. 83 ЖК РФ; п. 32 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 14).

**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 помещения (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ; п. п. 13, 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 14).

**Лишение родительских прав**

Если совместное проживание граждан, лишенных родительских прав, с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным, то такие граждане могут быть выселены из жилого помещения в судебном порядке по требованию законных представителей несовершеннолетних, органа опеки и попечительства или прокурора без предоставления другого жилого помещения. Законом субъекта РФ может быть предусмотрено выселение указанных граждан в другое жилое помещение по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие (ч. 2 ст. 90, ч. 2 ст. 91 ЖК РФ).

**Расторжение или прекращение договоров найма специализированных жилых помещений**

В случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, занимаемые по данным договорам. При отказе сделать это они подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений, за исключением случая передачи жилого помещения другому лицу, которое является стороной трудового договора с нанимателем жилого помещения, а также определенных групп граждан, которые не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления им другого помещения (ч. 2 ст. 102, ст. 103 ЖК РФ).