28.06.2017

**Выселение**

В случае, когда наниматель не производит оплату за жилое помещение и предоставление коммунальных услуг в течение шести месяцев, наниматель и проживающие с ним члены семьи подлежат выселению в судебном порядке с предоставлением им жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, размером, установленным для вселения в общежитие. В данном случае выселение производится в жилое помещение по договору социального найма, но норма предоставления установлена из расчета не менее 6 квадратных метров жилой площади на одного человека. Законодателем не разрешена проблема для случаев, когда граждане занимают жилое помещение площадью, равной той, которая должна предоставляться при выселении по основаниям, предусмотренным ст. 90 ЖК РФ. Представляется, что в этих случаях проблема неплатежей за жилое помещение и предоставление коммунальных услуг решена не будет. Как правило, суды исследуют причины образования задолженности по оплате за жилое помещение, относя их к обстоятельствам, имеющим юридическое значение. В Постановлении Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. N 14 (п. 38) говорится, что "при рассмотрении иска наймодателя о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма в связи с невнесением ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев без уважительных причин (пункт 1 части 4 статьи 83, статья 90 ЖК РФ) суду необходимо установить, по каким причинам и в течение какого периода времени нанимателем и членами его семьи (дееспособными или ограниченными судом в дееспособности) не исполнялась обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг. Разрешая указанный спор, судам следует исходить из того, что, по смыслу пункта 1 части 4 статьи 83 и статьи 90 ЖК РФ, обстоятельством, имеющим юридическое значение, является невнесение нанимателем и членами его семьи названных платежей непрерывно более чем шесть месяцев подряд.

К уважительным причинам невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги судом могут быть, например, отнесены:

длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии;

тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры;

болезнь нанимателя и (или) членов его семьи; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др.

Заявленный иск не может быть удовлетворен, если суд придет к выводу об уважительности причин невнесения платы нанимателем и членами его семьи за жилое помещение и коммунальные услуги более чем шесть месяцев подряд.

В резолютивной части решения суда о расторжении договора социального найма и выселении нанимателя и членов его семьи по основанию, предусмотренному статьей 90 ЖК РФ, должно быть указано конкретное другое жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма выселяемым нанимателю и членам его семьи". Предоставляемое жилое помещение должно отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта. Выселение с предоставлением другого жилого помещения отличается от выселения с предоставлением благоустроенного жилого помещения тем, что предоставляемое жилое помещение может быть менее благоустроенным и может предоставляться без соблюдения правила о недопустимости заселения одной комнаты лицами разного пола.