

## НАУЧНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ

## Выселение из жилых помещений: теория вопроса

### Аннотация

В статье рассмотрен комплекс проблем теоретического характера, связанных с выселением граждан из жилых помещений, приведена авторская классификация правоотношений выселения, а также внесены предложения по совершенствованию понятийного аппарата жилищного законодательства.

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.

В соответствии со ст. 48 Конституции Республики Беларусь граждане Республики Беларусь имеют право на жилище, никто не может быть произвольно лишен жилья.

Исходя из этого на уровне Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК) установлено, что выселение граждан из жилых помещений допускается только по основаниям, предусмотренным ЖК и иными законодательными актами (п. 1 ст. 84 ЖК). Таким образом, в законодательных актах содержится исчерпывающий перечень оснований, по которым допускается выселение.

В рамках исследования института выселения граждан из занимаемых ими жилых помещений представляется необходимым выделить два аспекта этого правоотношения:

- 1) порядок выселения;
- 2) последствия для выселяемого.

В отношении первого из названных аспектов отметим, что по общему правилу выселение допускается только по решению суда. Однако из этого правила есть исключения: в административном порядке по постановлению прокурора граждане подлежат выселению из жилых помещений, находящихся в аварийном состоянии или грозящих обвалом (п. 1 ст. 89 ЖК). Граждане, выселяемые в административном порядке, вправе обжаловать действия прокурора в судебном порядке.

При выселении в судебном порядке или административном порядке по постановлению прокурора в решении суда или постановлении прокурора указывается жилое помещение, предоставляемое выселяемым гражданам (п. 4 ст. 84 ЖК).

Кроме того, Президентом Республики Беларусь при введении чрезвычайного положения может быть предусмотрено временное выселение граждан

**И. ЩЕМЕЛЕВА,**  
доцент кафедры  
гражданского права  
юридического  
факультета БГУ,  
кандидат  
юридических наук,  
доцент

в безопасные районы с предоставлением им специальных жилых помещений (п. 2 ст. 89 ЖК).

Что касается последствий для выселяемого гражданина, то они предопределяются двумя юридическими фактами:

**а) правовым статусом (титолом) выселяемого.**

С позиций жилищного законодательства гражданин может иметь следующий статус: собственник жилого помещения, совершеннолетние члены, бывшие члены семьи собственника, проживающие совместно с ним и не имеющие доли в праве общей собственности на занимаемое жилое помещение либо имеющие такую долю; наниматель жилого помещения, проживающие совместно с ним члены, бывшие члены его семьи; член организации застройщиков, совершеннолетние члены, бывшие члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков, проживающие совместно с ним; другие проживающие совместно с этими собственником, нанимателем жилого помещения или гражданином, являющимся членом организации застройщиков, граждане, временные жильцы. При этом для нанимателя важен вид заключенного с ним договора найма жилого помещения, это может быть: договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда; договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда; договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии; договор найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда; договор найма жилого помещения частного жилищного фонда граждан; договор найма жилого помещения частного жилищного фонда юридических лиц. Для гражданина, проживающего в доме организации застройщиков, имеет значение, является ли он собственником жилого помещения в таком доме и членом этой организации застройщиков;

**б) основанием, в соответствии с которым осуществляется выселение.** Как было указано выше, выселение граждан из жилых помещений допускается только по основаниям, предусмотренным ЖК и иными законодательными актами (п. 1 ст. 84 ЖК).

Анализ действующего жилищного законодательства, адаптированного к нынешним экономическим условиям, позволяет предложить углубить классификацию правоотношений выселения, основанную на таком критерии, как последствия для выселяемого, по сравнению с принятой в жилищно-правовой доктрине [1, с. 122–124; 2, с. 121]. Так, по указанному критерию все правоотношения выселения можно дифференцировать следующим образом:

1) выселение с предоставлением жилого помещения;

2) выселение без предоставления жилого помещения.

В соответствии с п. 2 ст. 84 ЖК гражданам, выселяемым из жилых помещений, одновременно предоставляются другие жилые помещения, за исключением случаев, предусмотренных названным Кодексом и иными законодательными актами.

Все случаи выселения с предоставлением жилого помещения можно разделить на два вида:

а) выселение с предоставлением жилого помещения типовых потребительских качеств;

б) выселение с предоставлением другого жилого помещения.

Жилое помещение типовых потребительских качеств – это жилое помещение, не только отвечающее установленным для проживания санитарным и техническим требованиям (п. 14 ст. 1 ЖК), но и благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта (п. 20 ст. 1 ЖК). Под благоустройством принято понимать соответствие жилого помещения среднему уровню коммунальных удобств (п. 27 ст. 1 ЖК), характерному для большинства жилых помещений того же жилищного фонда в данном населенном пункте. По общей площади предоставляемое жилое помещение типовых потребительских качеств должно быть не менее ранее занимаемого (п. 1 ст. 88 ЖК).

Вместе с тем такие факторы, как размер кухни, прихожей, наличие лоджий, балконов и т. п., не принимаются во внимание. В нормативном порядке, полагаем, следует решить также вопрос о соответствии количества комнат, предоставляемых выселяемому гражданину, их количеству в ранее занимаемом им жилье, оговорить, что выселяемому, занимавшему отдельную квартиру, должна быть предоставлена отдельная квартира.

При выселении с предоставлением другого жилого помещения, в свою очередь, следует различать:

а) выселение с предоставлением другого жилого помещения, которое должно находиться в пределах данного населенного пункта, а в сельской местности – в пределах территории сельсовета;

б) выселение с предоставлением другого жилого помещения, которое может находиться за пределами данного населенного пункта, а в сельской местности – за пределами территории сельсовета.

По общему правилу предоставляемое гражданам в связи с их выселением жилое помещение должно находиться в пределах данного населенного пункта, а в сельской местности – в пределах

территории сельсовета, за исключением случаев, закрепленных в п. 3 ст. 84 ЖК в виде исчерпывающего перечня. В остальных случаях жилое помещение, находящееся за пределами данного населенного пункта, а в сельской местности – за пределами территории сельсовета, при выселении может быть предоставлено гражданину только с его согласия (ч. 2 п. 3 ст. 84 ЖК). Вместе с тем выселяемый не вправе требовать предоставления ему жилого помещения в каком-то конкретном районе населенного пункта или территории сельсовета, например там, где он проживал до выселения.

Таким образом, очевидно, что с точки зрения практической применимости основным критерием классификации правоотношений выселения является их дифференциация исходя из последствий для выселяемых, поскольку именно от этого юридического факта зависят гарантии интересов выселяемых граждан, хотя в юридической литературе встречаются и иные классификации [3, с. 94 и 98; 4, с. 547 и сл.].

Представляется, что изложенный подход к классификации рассмотренных правоотношений мо-

жет быть учтен при поиске оптимальной модели правового регулирования правоотношений выселения.

Отметим, что в настоящее время статьи, входящие в гл. 13 ЖК, которая посвящена выселению граждан из жилых помещений, построены по несовпадающим классификационным критериям: ст. 85 – по критерию последствий для выселяемого, все прочие – по критерию оснований выселения. Такой подход усложняет применение норм этой главы. И это не единственный недостаток Кодекса, за который он может быть подвергнут критической оценке, в связи с чем комплексный анализ структуры и содержания норм ЖК о выселении заслуживает отдельной публикации.

Необходимость дальнейшего совершенствования жилищного законодательства, регулирующего институт выселения, на наш взгляд, не вызывает сомнения, поскольку выселение, будучи принудительной мерой государственно-правового воздействия, во всех случаях затрагивает права и законные интересы граждан, в то время как защита таких прав и интересов является одной из приоритетных задач правового и социального государства.

### Резюме

В статье исследуются юридические факты, подлежащие оценке при рассмотрении споров о выселении граждан из жилых помещений, внесены предложения по уточнению правовых норм, регулирующих институт выселения.

### Summary

In the article the author investigates jural facts that are subject to valuation when adjudication is concerning citizens' dispossession from living quarters; offers suggestions on refinement of legal norms that regulate institution of dispossession.

### Список литературы

1. Чигир, В.Ф. Договор найма жилого помещения: по новому жилищному законодательству / В.Ф. Чигир. – Минск: Амалфея, 2001. – 368 с.
2. Ивакин, В.Н. Жилищное право: учеб. пособие для прикладного бакалавриата / В.Н. Ивакин. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство «Юрайт», 2016. – 177 с.
3. Советское жилищное законодательство: учебник / под ред. П.И. Седугина. – М.: Юрид. лит., 1986. – 144 с.
4. Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 2 / Т.В. Авдеева (и др.); под ред. д-ра юрид. наук, профессора, засл. юриста БССР В.Ф. Чигира. – Минск: Амалфея, 2010. – 960 с.

Дата поступления статьи в редакцию: 11.04.2017