09.09.2020

Возможно ли выселение из жилого помещения в связи с неуплатой коммунальных платежей.

Разъясняет старший помощник Льговского межрайонного прокурора Михайличенко Е.В.

Правовые отношения, связанные с возникновением и прекращением права пользования жильем, предоставлением и оплатой услуг, связанных с его эксплуатацией, регламентируются Жилищным кодексом Российской Федерации.

Исходя из подпункта 1 части 4 статьи 83 Жилищного кодекса Российской Федерации выселение в связи с неуплатой коммунальных платежей производится в судебном порядке.

Выселение из занимаемого по договору социального найма жилого помещения как мера гражданско-правовой ответственности граждан предусмотрена статьей 90 Жилищного кодекса Российской Федерации. Согласно пункту 1 указанной нормы выселение возможно при не поступлении средств, внесенных в качестве платы за коммунальные услуги, на протяжении более 6 месяцев и без уважительных причин. С таким иском к гражданам, заключившим договор социального найма жилого помещения, вправе обратиться собственник жилого помещения – органы местного самоуправления. Выселение в связи с неуплатой коммунальных платежей из жилого помещения, приобретенного гражданином в собственность, не предусмотрено законодательством.

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 другие.

Бремя доказывания уважительности причин неисполнения обязанностей по оплате жилья и коммунальных платежей возлагается на нанимателя жилого помещения.

Как правило, о тяжелом материальном положении свидетельствуют документы, подтверждающие наличие (отсутствие) у гражданина (его семьи) доходов и их размер, недостаточный для покрытия соответствующих расходов.

Если к тяжелому материальному положению гражданина (его семьи) привели такие обстоятельства, как получение тяжелой травмы, заболевание (в том числе членов его семьи), отсутствие работы, подтвердить их можно документами о тяжести заболеваний, сроке реабилитации, о постановке на учет в органе занятости, копиями кредитных договоров.

Поскольку применение такой исключительной меры, как выселение граждан из занимаемого ими жилого помещения, возможно только при наличии объективных данных, свидетельствующих о невозможности исполнения нанимателем жилого помещения своих обязанностей по оплате жилья и коммунальных услуг, именно суд определяет уважительность причин неоплаты жилья и коммунальных услуг, в связи с чем при рассмотрении данной категории дел суду необходимо установить, по каким причинам и в течение какого периода времени нанимателем и членами его семьи не исполнялась обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

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.

Выселение граждан в связи с неуплатой коммунальных платежей допускается законом только с предоставлением ответчику другого жилого помещения по договору социального найма.

В резолютивной части решения суда о расторжении договора социального найма и выселении нанимателя и членов его семьи должно быть указано конкретное другое жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма выселяемым нанимателю и членам его семьи.

Следует иметь в виду, что выселение не освобождает от уплаты долга за жилье и коммунальные услуги.