

# Как признать человека утратившим право пользования жилым помещением

**Право пользоваться жилым помещением** – это возможность проживать на какой-либо конкретной жилплощади. Конечно, собственник этой жилплощади обладает самым большим объёмом прав. Раньше государство предоставляло помещение для жилья на основании договора о социальном найме. Прописанный в квартире гражданин мог жить там сколько угодно, а члены его семьи, если покидали это жильё, автоматически выписывались. Сейчас картина немного другая: наниматель не выписывается автоматически из квартиры, даже если он добровольно съехал. Из-за этого могут возникать некоторые трудности:



- 1. без его согласия невозможно вселить новых жильцов;*
- 2. без нанимателя невозможно произвести приватизацию жилплощади;*
- 3. новым жильцам приходится платить высокие коммунальные платежи;*



Единственным выходом из ситуации, когда наниматель давно покинул помещение и не собирается в него возвращаться, является **обращение в суд с требованием о признании утраты права пользования жилым помещением**. Только суд имеет право признать гражданина утратившим право пользования жилым помещением.

**ВАЖНО ПОМНИТЬ:** В суд с одним и тем же требованием, к одному и тому же лицу таким иском можно обратиться только один раз, поэтому необходимо хорошо подготовиться, ведь в случае проигрыша в судебном процессе повторно подать иск будет невозможно.

*Данная статья поможет Вам заранее понять, как можно обратиться в суд, какие обстоятельства выясняются при рассмотрении такой категории дел, как составить исковое заявление и какие для этого нужны документы.*

## Когда необходимо оформление утраты права пользования?



Ситуаций, в которых необходимость оформления утраты права на пользование жилым помещением бывают разные:

1. Развод супругов (по закону – ст. 31 ЖК РФ – после развода бывший супруг, не являющийся собственником помещения, должен съехать оттуда, в основном он это делает добровольно, но не выписывается, что создаёт сложности);
2. После приобретения жилья выясняется, что там прописаны прежние владельцы или члены их семей, какие-то другие лица (ст. 292 ГК РФ);
3. Квартиросъёмщик по договору социального найма уехал на другое постоянное место жительства из данного жилья;
4. Хозяин жилья зарегистрировал у себя квартиранта, который впоследствии выехал, но с регистрационного учёта не снялся;
5. Родственник попросил собственника жилья зарегистрировать его на конкретной жилплощади, но без проживания и фактического вселения.

### Основания для утраты права пользования жилым помещением:

В соответствии со статьей 83 Жилищного кодекса РФ, в случае если наниматель и члены его семьи добровольно съехали с занимаемой жилплощади, договор найма расторгается с момента **фактического выезда**.

Так как дела, связанные с жилплощадью, достаточно распространены, Пленум Верховного Суда РФ в Постановлении от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» определяет перечень обстоятельств, которые суд выясняет на заседании:

#### 1. Характер выезда из занимаемого помещения

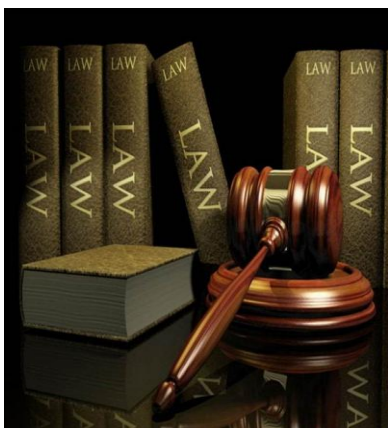
Выясняя это, суд определяет, был ли характер выезда **добровольным или вынужденным**.

Добровольный характер может быть вследствие приобретения собственной жилплощади, в случае переезда на другую жилплощадь и др.

Вынужденный же – в случае наличия конфликтных отношений в семье, расторжения брака или по другим причинам. Важно, что каждый характер требует доказательств. Вынужденный характер можно подтвердить с помощью свидетельских показаний или, например, справки из полиции о том, что по данному адресу неоднократно вызывался участковый.

<p><b>2. Временным или постоянным был выезд нанимателя.</b></p>	<p>Под <b>временным</b> выездом суд понимает прохождение службы в армии, лечение, командировку и переезд на другое место вследствие ухода за больным человеком.</p> <p><b>Постоянный</b> характер трактуется судом как отсутствие личных вещей нанимателя на конкретной жилплощади.</p>
<p><b>3. Имеются ли препятствия для проживания нанимателя.</b></p>	<p>Так как ответчиком по данному иску всегда является наниматель, на его плечи ложится бремя доказывания наличия разнообразных препятствий для его проживания на жилплощади. Например, если в квартире сменили замки. В таком случае необходимо обратиться в правоохранительные органы, показания которых будут подтверждать вашу позицию.</p>
<p><b>4. Оплачивает ли наниматель коммунальные услуги.</b></p>	<p>Так как оплата коммунальных услуг является одним из основных условий договора найма жилого помещения, то в случае, если наниматель уклоняется от уплаты коммунальных услуг, суд сочтет его утратившим право пользования жилым помещением.</p>

**Правовые основания** признания гражданина утратившим право пользования жилым помещением и снятия его с регистрационного учета —



В соответствии с **ч. 4 ст.31 ЖК РФ** в случае прекращения семейных отношений право пользования жилым помещением, за бывшим членом семьи собственника не сохраняется.

Одним словом, после развода бывший супруг, не являющийся собственником жилого помещения должен выселиться. В большинстве случаев супруг выселяется добровольно, однако с регистрационного учета не снимается. В таких случаях собственник жилья обращается в суд с иском, о признании утратившим право на жилую площадь и снятии с регистрационного учета, бывшего супруга. В иске необходимо отразить, что супруг выселился,

забрав все свое имущество, никакие расходы по содержанию жилья не несет, но сняться с регистрационного учета добровольно не желает.

В соответствии с **п.3 ст.83 ЖК РФ**, если наниматель или член семьи нанимателя выехал на другое постоянное место жительства, договор социального найма считается расторгнутым с момента выезда лица на другое постоянное место жительства.

**Признание утратившим право пользования квартирой/жилым помещением ч.3 ст. 83 ЖК РФ** на практике возможно в следующих случаях:

1. Лицо добровольно выехало из жилого помещения, на другое место жительства.
2. Срок выезда составляет хотя бы минимум более 2-х лет.
3. Лицу не чинились препятствия в праве пользования квартирой, и нет доказательств этому (заявление участковому и т.д.).
4. Лицо не участвует в оплате коммунальных платежей.

Если гражданин выехал из спорного жилого помещения имея реальную возможность проживать в нем, своим правом не воспользовался, прекратил выполнять обязательства по договору социального найма жилого помещения, сохранив, лишь регистрацию в жилом помещении, то в судебном порядке его можно признать **утратившим право пользования квартирой/жилым помещением ч. 3 ст. 83 ЖК РФ.**

В соответствии с п.2 ст.292 ГК РФ при переходе права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу право пользования жилым помещением у членов семьи собственника прекращается.

Согласно ч. 1 ст. 35 ЖК РФ в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным законом, договором, или на основании решения суда это лицо обязано освободить выселиться из жилого помещения.

Таким образом, **при отчуждении жилого помещения собственник этого помещения и члены его семьи должны выселиться из него и сняться с регистрационного учета.**

Если гражданин, зарегистрированный в жилом помещении, не вселялся в него и не нес никаких расходов за пользование им, то собственник жилого помещения или наниматель по договору социального найма должен обращаться в суд с требованием о признании лица **не приобретшим право пользования.** В иске необходимо отразить эти обстоятельства и сослаться на имеющиеся доказательства.

Нередко собственнику жилого помещения неизвестно место жительства зарегистрированного лица. В таких случаях в заявлении указывается место регистрации этого лица, и приводятся доказательства неизвестности места нахождения зарегистрированного лица (ответчика).

Если новое постоянное место жительства истцу известно в заявлении указывается адрес нового места проживания.

**Третьим лицом в исковом заявлении необходимо указать отделы Управления федеральной миграционной службы (УФМС) по месту нахождения жилого помещения.** Это связано с тем, что в полномочия органов ФМС входит снятие лица с регистрационного учета.

В судебное заседание в подтверждение своих доводов следует представить свидетелей подтверждающих ваши доводы. Это могут быть соседи, родственники иные лица которым, могут быть известны обстоятельства Вашего вопроса и которые могут дать суду пояснения по ним.

## ***Возможные причины утраты права пользования жильём***



**Собственник может потерять право владения, пользования и распоряжения жилым помещением:**

Если совершил самовольную перепланировку и отказывается вернуть помещение в прежнее состояние или узаконить изменения (ст. 29 ЖК РФ);

Если приобрёл жилое помещение с незаконным переустройством и отказывается узаконить изменения или вернуть приобретённую недвижимость в надлежащий вид;

Если использует жильё не по назначению, разрушает его, нарушает права соседей (ст. 293 ГК РФ);

Если объявится прежний собственник жилья и заявит свои права на него (ст. 302 ГК РФ);

Если земля (следовательно, и дом, в котором расположено данное жильё), изымаются для государственных нужд или муниципальных (ст. 32 ЖК РФ).

**Если собственником гражданин не является, то потерять право пользоваться жильём ещё проще:**

Если супружеские отношения закончены, то бывший супруг (не собственник), уже не может пользоваться жильём (ст. 31 ЖК РФ);

Если гражданин является членом семьи собственника, а тот продал жилое помещение (ст. 292 ГК РФ);

Гражданин пользуется жильём, но нарушает правила общежития, использует помещение не по назначению, разрушает его и т.п. (ст. 35 ЖК РФ);

Когда расторгается договор об использовании помещения (ст. 698, 699 ГК РФ).

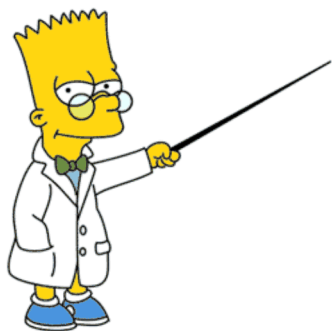
**Квартиранты, пользующиеся муниципальным жильём, могут лишиться права пользования им если:**

Не оплачивают коммунальные услуги более полугода (ст. 90 ЖК РФ);

Разрушают жилое помещение, нарушают права соседей и т.п.;

Используют помещение не по назначению (ст. 91 ЖК РФ).

***Примерный перечень документов необходимых для подачи искового заявления в суд:***



1. копия искового заявления в двух экземплярах;
2. квитанция на оплату госпошлины (300 рублей);
3. копия свидетельства о праве собственности на недвижимость в двух экземплярах;
4. выписка из домовой книги;
5. справка от уполномоченной организации о факте выселения ответчика с жилой площади.



## Образец искового заявления

о признании утратившим право пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учета

В \_\_\_\_\_  
(наименование суда)

Истец: \_\_\_\_\_  
(ФИО полностью, адрес)

Ответчик: \_\_\_\_\_  
(ФИО полностью, адрес)

Третье лицо: \_\_\_\_\_  
(полное наименование и адрес)

### ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

#### о признании утратившим право пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учета

Я являюсь собственником жилого помещения по адресу \_\_\_\_\_ (область, город, улица, дом, квартира), на основании \_\_\_\_\_ (указать документ: договор купли-продажи, мены, приватизации, свидетельство о праве наследования и др.). Право собственности зарегистрировано в ЕГРП.

С \_\_\_\_ года в квартиру в качестве члена моей семьи был вселен ответчик \_\_\_\_\_ (указать конкретные отношения), с моего согласия ответчик зарегистрирован по месту жительства в спорном жилом помещении.

С \_\_\_\_ года наши отношения испортились, ответчик выехал на другое постоянное место жительства \_\_\_\_\_ (указать куда, причины выезда), вывез все принадлежащие ему вещи, с тех пор в квартире не проживает, обязательств по оплате за жилье и коммунальные услуги не выполняет. Препятствий в пользовании жилым помещением ответчик не имел. Фактически наши отношения с ответчиком прекращены, с момента выезда он перестал быть членом моей семьи.

Ответчик отказывается добровольно сняться с регистрационного учета в моей квартире. Наличие регистрации создает мне препятствия при продаже квартиры.

В соответствии с п. 31 Правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета снятие гражданина с регистрационного учета по месту жительства производится органами регистрационного учета в случае признания гражданина утратившим право пользования жилым помещением - на основании вступившего в законную силу решения суда.

Доводы искового заявления могут подтвердить свидетели: Ф.И.О. проживающий по адресу, Ф.И.О. проживающей по адресу.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 17, 31 Жилищного кодекса РФ, статьями 131-132 Гражданского процессуального кодекса РФ,

Прошу:

1. Прекратить право пользования ответчиком \_\_\_\_\_ (ФИО полностью) жилым помещением по адресу \_\_\_\_\_ (область, город, улица, дом, квартира).

2. В резолютивной части судебного решения указать, что прекращение права пользования жилым помещением, является основанием снятия с регистрационного учета ответчика \_\_\_\_\_ (ФИО полностью) проживающего в квартире по адресу \_\_\_\_\_ (область, город, улица, дом, квартира).

Перечень прилагаемых к заявлению документов (копии по числу лиц, участвующих в деле):

1. Копия искового заявления
2. Документ, подтверждающий уплату [государственной пошлины](#)
3. Копия договора купли-продажи (или другого документа, подтверждающего право собственности)
4. Копия свидетельства о регистрации права
5. Справка о регистрации по месту жительства
6. Документы, подтверждающие выезд ответчика, утрату семейных отношений

Дата подачи заявления: " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.      Подпись истца \_\_\_\_\_