В каких случаях и в каком порядке возможно выселение из жилого помещения его собственника?

Согласно ст. ст. 25, 40 Конституции Российской Федерации, каждому гарантируется право на жилище. По смыслу указанных статей жилище неприкосновенно, никто не может быть произвольно лишен жилища. Однако существуют определенные случаи, когда гражданин может быть выселен из принадлежащего ему жилого помещения в судебном порядке.

В силу ч. 1 ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ.

Согласно положениям ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), а также ч. 3 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения **несет бремя содержания принадлежащего ему имущества,** в том числе если данное помещение является квартирой общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, если иное не предусмотрено законом или договором.

В порядке ч. 1 ст. 153, ч. 4 ст. 154 ЖК РФ граждане обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В силу ч. 4 ст. 30 ЖК РФ **собственник жилого помещения обязан поддерживать** данное помещение **в надлежащем состоянии**, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, **соблюдать права** и законные интересы **соседей**, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, в силу действующего законодательства Российской Федерации собственник жилого помещения вправе владеть им, пользоваться и распоряжаться, совершая в отношении такого помещения любые действия, не противоречащие законодательству и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. Собственник должен осуществлять свои права в отношении жилого помещения в соответствии с его назначением и установленными законом пределами его использования, а также производить оплату за коммунальные услуги в полном объеме и в установленный срок.

Нарушение установленных законом пределов осуществления права собственности на жилое помещение влечет применение к собственнику различного рода мер ответственности, предусмотренных законодательством, например, административной в виде предупреждения или штрафа (*ст. 7.21, 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях*), гражданско-правовой в виде лишения права собственности на жилое помещение (*ст. 293 ГК РФ*).

В случае, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо

бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, уполномоченный государственный орган (*в частности, орган государственной жилищной инспекции, осуществляющий контроль за использованием жилищного фонда и соблюдением правил пользования жилыми помещениями, или орган местного самоуправления*) может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения, также назначить соразмерный срок для ремонта помещения. Если данное требование не выполнено, собственник после предупреждения также продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не производит необходимый ремонт, суд по иску соответствующего органа может принять решение о продаже такого жилого помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения (*п. 1 ст. 287.4, п. 1, 2 ст. 287.7 ГК РФ; ч. 4 ст. 30 ЖК РФ; п. 10 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14*).