

LAW AND INTERNATIONAL LAW

DOI 10.51582/interconf.19-20.01.2022.044

Аврамова Ольга Евгеньевна

кандидат юридических наук, доцент,

доцент кафедры гражданского права и процесса

Харьковский национальный университет внутренних дел, Украина

ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ВЫСЕЛЕНИЕ ИЗ ЖИЛИЩА: АСПЕКТЫ НАЦИОНАЛЬНОГО И МЕЖДУНАРОДНОГО ПРАВА

***Аннотация.** В статье рассмотрено принудительное выселение в аспекте национального и международного права, в частности положений Общего комментария № 7 Комитета ООН по экономическим, социальным и культурным вопросам (1997) Право на достаточное жилище (Статья 11.1): принудительные выселения: 20.05.97. Выявлено, что термин «принудительное выселение» в международном праве является более широким, чем аналогичное понятие, используемое в национальном законодательстве Азербайджанской Республике, Украины.*

***Ключевые слова:** жилище, выселение, принудительное, добровольное.*

Выселение из жилища является одним проблемных вопросов как на уровне национального, так и международного права. Такое положение объясняется тем, что жилище, будучи материальным благом, имеет непосредственную связь с неимущественными и имущественными правами человека. Например, жилище выступает одним из элементов системы обеспечения и осуществления права на охрану здоровья. В частности, в условиях пандемии COVID – 19, жилище стало не только местом проживания, но и местом самоизоляции человека. Наличие жилища так же является определяющим элементом в социальном статусе личности. Поэтому в условиях пандемии COVID – 19, приведшей к экономическому кризису, отдельные страны, в частности США был введен мораторий на выселение из жилища [1, с. 2]. В Украине так же было установлено, что на период действия

карантина или ограничительных мер, связанных с распространением коронавирусной болезни (COVID-19), и в течение 30 дней со дня его отмены запрещается: принудительное выселение из жилища и принудительное взыскание жилья, что принадлежит на праве частной собственности гражданам Украины, во время принудительного исполнения решений судов по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги; принудительное выселение граждан за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг из жилых помещений в домах государственного, общественного жилищного фонда и жилищного фонда социального назначения (абз. 6, 7 п. 3 Закона Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины, направленные на предотвращение возникновения и распространения коронавирусной болезни (COVID-19)») [2]. Таким образом, жилище имеет первостепенное значение в системе обеспечения фундаментальных прав человека, поэтому принудительное выселение из него требует отдельного рассмотрения на уровне юридической науки.

Целью данной работы является выявление различий и соответствий в доктринальном понимании принудительного выселения из жилища на уровне национального права (в частности Азербайджана, Украины) и международного права. Для достижения поставленной цели необходимо выявить подходы к понятию принудительного выселения из жилища, условий его применения на уровне национального и международного права. Основным методом для этого выбран сравнительно-правовой метод, диалектический метод позволил на уровне философского познания соотнести баланс интересов при принудительном выселении, на основании применения методов анализа и синтеза получен вывод о общих началах и особенностях применения принудительного выселения из жилища, использование аксиологического метода предоставило возможность выявить ценность жилища для человека.

Выселение – это фактическое прекращение проживания в жилище путем освобождения помещения от проживания и/или удаления жильцов из жилого помещения. Правовая природа выселения может быть различна. В

зависимости от условий и целей его применения, в национальном праве оно может рассматриваться как:

- 1) следствие прекращения жилищных правоотношений;
- 2) санкция.

Так, при разрушении жилья жильцом может наступить выселение в качестве санкции за неправомерное поведение; при расторжении договора найма по требованию наймодателя, которому следует использовать жилье для собственного проживания, выселение будет рассматриваться как следствие правомерного прекращения жилищных правоотношений [4, с. 119].

При прекращении жилищных правоотношений выселение выступает одним из правопрекращающих юридических фактов в механизме прекращения жилищных правоотношений. Выселение может классифицироваться в зависимости от: 1) воли жильца, оно может подразделяться на добровольное выселение и принудительное (ст. 34 ЖК Азербайджанской Республики [5], ст.ст. 107, 108 ЖК УРСР [6]); 2) последствий: выселение с предоставлением жилища и без предоставления жилища. Например, 26 сентября 2018 года состоялось заседание Верховного суда Азербайджанской Республики по иску двух жителей домов на улице Аббас Саххат и Насиб Юсифбейли Насиминского района Баку - Зумруд Балакишиевой и Аладдина Алиева. Рассматривалась кассационная жалоба на решение Апелляционного суда, который удовлетворил требование Исполнительной власти Насиминского района № 196 от 21 октября 2016 года о признании недвижимости собственности бакинцев аварийной, сносе этой недвижимости и постройки на этом месте высокоэтажного здания с выделением прежним жильцам новых квартир, а на время строительства выделения финансовых средств на аренду временного жилья [7]. Анализируя данный пример, можно указать, что в этом деле имеет место принудительное выселение из жилища, принадлежащего лицам на праве собственности, с предоставлением иного жилого помещения. При этом как временного (на время строительства нового жилья оплачивалась аренда жилища), так и постоянного (предоставляется по факту завершения строительства

жилищного объекта). Необходимо отметить, что предоставления жилища в этом случае выступает элементом:

- 1) компенсации за принудительное прекращение права собственности;
- 2) обеспечения права на неприкосновенность жилища;
- 3) сохранения социального баланса, направленного на поддержания достаточного уровня человека в обществе.

Добровольное выселение имеет место при прекращении жилищных правоотношений, в частности истечения срока договора найма / аренды жилища, волеизъявления жильца (нанимателя) прекратить жилищные правоотношения и освободить жилое помещение. Принудительное выселение применяется в случае отказа жильца (пользователя жилого помещения, проживающего на законных основаниях) освободить жилое помещение или выявления аварийности жилья, что угрожает жизни и здоровью лиц, в нем проживающих. По общему правилу, процедура принудительного выселения из жилища предусматривает обращения заинтересованного лица в суд и применения судебного решения органами исполнительных служб.

Принудительное выселение может рассматриваться как санкция. В частности, оно является необходимым средством в механизме применения такого способа защиты права собственности, как прекращение действия, нарушающего право собственности на жилище другого лица. Это случаи неправомерного поведения нанимателя, членов его семьи, нарушающих правила сожительства, разрушение (повреждение) жилья, неуплату коммунальных платежей. Применение выселения в виде санкции возможно, если:

- 1) поведение лица, проживающего на правовых основаниях и не являющегося собственником жилища, нарушает права собственника на жилье;
- 2) нарушение права собственности заключается в виде: разрушение/повреждение объекта собственности, нарушение правил сожительства, неуплаты коммунальных платежей, уведомление неверных сведений о состоянии личности для получения социального жилья и др.;
- 3) у собственника жилища возникает правовое основание для

компенсации материального и/или морального ущерба;

4) действия лица, нарушающего право собственности на жилище, имеют признаки правонарушения в гражданском праве;

5) есть наличие вреда, ущерба от действий правонарушителя. Следовательно, в этом случае основанием для принудительного выселения является наличие состава гражданского правонарушения [3, с.183].

Необходимо отличать принудительное выселение из жилища по национальному законодательству от принудительного выселения, определенного международным законодательством. Так, в п. 3 Общего комментария № 7 Комитета ООН по экономическим, социальным и культурным вопросам (1997) Право на достаточное жилище (Статья 11.1): принудительные выселения: 20.05.97 (General comment 7 The right to adequate housing (art. 11.1 of the Covenant): forced evictions) (далее Общий комментарий № 7) указывается, что использование термина «принудительные выселения» в некоторых отношениях и случаях является проблематичным. Поскольку этот термин направлен на стремление передать ощущение произвола и незаконности, в связи с чем было подвергнуто критике выражение «незаконные выселения» на том основании, что оно предполагает, что соответствующий закон обеспечивает надлежащую защиту права на жилище. Аналогичным образом было предложено что термин «несправедливые выселения» является еще более субъективным в силу того, что он не относится с определенными правовыми категориями [8]. Вследствие таких рассуждений Комитет ООН по экономическим, социальным и культурным вопросам использовал термин «принудительное выселение». Поэтому можно предположить, что принудительное выселение является в некотором смысле относительным понятием, что отражает принуждение, насилие, несправедливость.

В пункте 3 Общего комментария № 7 закреплено, что принудительное выселение является постоянным или временным удалением отдельных лиц из жилища против их воли из домов и/или занимаемой ими земли без предоставления доступа к юридическим формам защиты их прав [8]. Данное

выселение проявляется в следующем: постоянное или временное выселение из жилья и/или земли; изъятие жилища, применяемое вне воли жильцов, проживающих в нем; осуществляется без предоставления должного альтернативного жилища, компенсаций, доступа к получению земли; осуществляется без возможности обжалования решения или процесса выселения, без установленного порядка [3, с. 185]. Такое выселение затрагивает политические, экономические и социальные права человека.

Принудительное выселение может быть в случаях внутреннего переселения, вынужденного перемещения в другие страны при вооруженных, этнических и иных конфликтах, то есть охватывает все случаи вынужденного выселения и переселения. В таком случае принудительное выселение направлено на спасение и обеспечение жизни и здоровья человека. При этом воля на выселение формируется не на основании свободного волеизъявления и субъективного фактора (свободных мотивов, целей), а образуется с определенным «пороком» в виде насилия, угрозы жизни и здоровья человека, т.е. происходит своеобразное вторжение внешнего фактора в волю лица. Можно сказать, что оставления жилища является вынужденной мерой для обеспечения такого основополагающего права как право на жизнь. В таком случае, аксиологически жизнь является большей ценностью чем жилище.

Следует подчеркнуть и то, что принудительное выселение в соответствии с п. 6 Общего комментария № 7 может применяться во имя развития общества. В частности, оно может иметь место в связи с застройкой и осуществлением инфраструктурных проектов, таких как строительство плотин или других крупномасштабных энергетических проектов, реализации программ по благоустройству городов и т.д. [8]. Это выселение должно носить исключительный характер и применяться на основании законной процедуры с полной компенсацией стоимости жилища, земли, аренды и др. Принуждение в этом случае исходит от государства, что формирует последующие действия человека. Оно отличается от принудительного выселения, которое осуществляется в случае вооруженных и иных конфликтов, однако в любом случае принудительное выселение всегда должно быть обоснованным и

сопровождаться определенными компенсациями.

Обобщая изложенное можно прийти к следующим выводам. Выселение – это фактическое прекращение проживания в жилище путем освобождения помещения от проживания и/или удаления жильцов из жилого помещения. Оно может быть добровольным и принудительным. Дефиниция «принудительное выселение» в международном праве (по положениям Общего комментария № 7) является более широкой, чем аналогичный термин, применяемый в национальном законодательстве Азербайджанской Республики, Украины. Данный термин может быть применен к случаям:

1) оставления жилища и собственности для спасения жизни и здоровья в случаях вооруженных и иных конфликтов;

2) общественной необходимости и потребности с целью развития общества и общественных благ.

Принудительное выселение должно быть обоснованным, применяться с соблюдением прав человека и с полноценными компенсациями.

Список источников:

1. Nande A., Sheen J., Walters E. L., Klein B., Chinazzi M., Gheorghe A. H., Adlam B., Shinnick J., Tejada M.F., Scarpino S. V., Vespignani A., Greenlee A. J., Schneider D/, Levy M, Z., Hill A.L. The effect of eviction moratoria on the transmission of SARS-CoV-2. *Nature communications*. 2021. 12, Article number: 2274 (2021.) <https://doi.org/10.1038/s41467-021-22521-5>. www.nature.com/naturecommunications.
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникненню і поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19) : Закон України от 17 марта 2020 г. № 530-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/530-20#Text>.
3. Аврамова О.Є. Теоретичні засади приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні: монографія. Тернопіль: ЗНУ. 2021. 426 с.
4. Аврамова О. Є. Виселення з житла. *Проблеми цивільного права та процесу: тези доп. учасників наук.-практ. конф., присвяч. світлій пам'яті О. А. Пушкіна (м. Харків, 24 трав. 2019 р.)*. Харків: ХНУВС, 2019. С. 118–122.
5. Жилищный кодекс Азербайджанской Республики : Закон Азербайджанской Республики от 30 июня 2009 г. № 845-IIIQ). URL : <https://www.taxes.gov.az/ru/page/azerbaycan-respublikasinin-diger-mecelleleri>.

6. Житловий кодекс УРСР : постанова Верховної Ради Української РСР від 30 червня 1983 р. № 5465-Х. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>.
7. Апелляционный и Верховный суды подтвердили выселение граждан из собственных домов. URL : http://www.turan.az/ext/news/2018/10/free/Want_to_Say/ru/76039.htm.
8. General comment № . 7: The right to adequate housing (art. 11 (1) of the Covenant): Forced evictions URL: tbinternet.ohchr.org/.../1.../INT_CESCR_GEC_6430_E.doc.