

В силу положений частей 1, 2 статьи 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. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании.

Аналогичная норма наличествует в статье 288 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), согласно которой собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Жилые помещения предназначены для проживания граждан. Гражданин – собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора.

Исходя из того, что Ваш знакомый не является членом Вашей семьи, и как следствие у него не возникло равного права пользования жилым помещением наравне с собственником (т.е. с Вами), то рассматриваемые правоотношения подпадают под регулирование гражданского законодательства и могут быть квалифицированы как отношения по безвозмездному пользованию (глава 36. Безвозмездное пользование).

Так, в соответствии с положениями статьи 689 ГК РФ по договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Согласно пункту 1 статьи 699 ГК РФ каждая из сторон вправе во всякое время отказаться от договора безвозмездного пользования, заключенного без указания срока, известив об этом другую сторону за один месяц, если договором не предусмотрен иной срок извещения.

Таким образом, Вам необходимо направить Вашему знакомому письменное уведомление об отказе от договора, а затем обратиться в суд общей юрисдикции с исковым заявлением о выселении Вашего знакомого и снятии его с регистрационного учета (требование истца о снятии ответчика с регистрационного учета является производным от основного требования о выселении).

Следует также заметить, что теоретически можно продать жилое помещение с зарегистрированным знакомым, но практически это может «отпугнуть» потенциальных покупателей, т.к. им необходимо будет выселять Вашего знакомого в судебном порядке.