

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

ИНСТИТУТ ПРАВА

Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

030501.65 «Юриспруденция»

Гражданское право

**ДИПЛОМНАЯ РАБОТА**

на тему Расторжение договора найма жилого помещения

Студент	<u>Г.П. Долгов</u> (И.О. Фамилия)	_____
Руководитель	<u>О.С. Лапшина</u> (И.О. Фамилия)	_____

**Допустить к защите**

Заведующий кафедрой канд. юрид. наук, доцент О.Е. Репетева \_\_\_\_\_  
(ученая степень, звание, И.О. Фамилия) (личная подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 г.

Тольятти 2016

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
 высшего образования  
 «Тольяттинский государственный университет»  
 ИНСТИТУТ ПРАВА  
 Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

УТВЕРЖДАЮ  
 Зав. кафедрой «Гражданское право, гражданский  
 процесс и трудовое право»  
 \_\_\_\_\_ О.Е. Репетева  
 (подпись)  
 « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 г.

**ЗАДАНИЕ**  
**на выполнение дипломной работы**

Студент: Долгов Г.П.

1. Тема: «Расторжение договора найма жилого помещения»
2. Срок сдачи студентом законченной дипломной работы: 23.05.2016 г.
3. Исходные данные к дипломной работе: Гражданский кодекс РФ; Постановления, решения и определения ВС РФ.
4. Содержание дипломной работы (перечень подлежащих разработке вопросов, разделов) 1. Общая характеристика договора найма жилого помещения. 2. Основание и порядок расторжения договора найма жилого помещения. 3. Последствия расторжения договора найма жилого помещения
5. Дата выдачи задания «03» декабря 2015 г.

Руководитель дипломной работы

\_\_\_\_\_ О.С. Лапшина  
 (подпись) (И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

\_\_\_\_\_ Г.П. Долгов  
 (подпись) (И.О. Фамилия)

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»  
ИНСТИТУТА ПРАВА  
Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой «Гражданское право, гражданский  
процесс и трудовой право»

\_\_\_\_\_ О.Е. Репетева

(подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 г.

**КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН  
выполнения дипломной работы**

Студента: Долгова Г.П.

по теме Расторжение договор найма жилого помещения

Наименование раздела работы	Плановый срок выполнения раздела	Фактический срок выполнения раздела	Отметка о выполнении	Подпись руководителя
Составление плана работ и библиографии.	Декабрь 2015	25.12.2015	выполнено	
Обсуждение I главы работы	Январь 2016	25.01.2016	выполнено	
Обсуждение II главы работы	Февраль 2016	23.02.2016	выполнено	
Обсуждение III главы работы	Март 2016	20.03.2016	выполнено	
Предоставлен черновой вариант работы	Апрель 2016	25.04.2016	выполнено	
Представление работы для проверки в системе «Антиплагиат»	Май 2016	26.05.2016	выполнено	
Предзащита	Май 2016	23.05.2016	выполнено	
Корректировка работы	Май 2016	25.05.2016	выполнено	
Защита работы перед государственной аттестационной комиссией	Июнь 2016	17.06.2016	выполнено	

Руководитель дипломной работы

\_\_\_\_\_ (подпись)

О.С. Лапшина

\_\_\_\_\_ (И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

\_\_\_\_\_ (подпись)

Г.П. Долгов

\_\_\_\_\_ (И.О. Фамилия)

## **Аннотация**

к дипломной работе

«Расторжение договора найма жилого помещения»

**Актуальность темы дипломной работы** как в теории, так и на практике происходит смешение таких понятий, как: выселение; прекращение жилищных правоотношений; признание актов, порождающих права на жилье, недействительными; расторжение договора найма. Такое смешение вполне понятно и даже допустимо, когда речь не идет специально об этих терминах, об их соотношении, поскольку выселение - финал прекращения жилищных прав.

**Объектом исследования** являются общественные отношения, возникающие в сфере найма жилых помещений.

**Предметом исследования** являются нормы действующего российского законодательства, регулирующие основания, порядок и последствия расторжения договора найма жилого помещения.

**Цель работы** - комплексный теоретико-правовой анализ расторжения договора найма жилого помещения и практики его применения.

Задачами для достижения указанной цели являются:

- 1) определить понятие и виды договора найма жилого помещения;
- 2) рассмотреть понятие и принципы расторжения договоров найма жилого помещения;
- 3) исследовать основания и порядок внесудебного и судебного расторжения договора найма жилого помещения;
- 4) выявить последствия расторжения договора найма жилого помещения.

Работа написана на основе обширного круга **источников**, включающего нормативно-правовые акты, специальную литературу и материалы судебной практики.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, шести параграфов, заключения и списка литературы. Количество источников: 106.

**Объем работы:** 87 страниц.

**СОДЕРЖАНИЕ**

Введение.....	6
Глава 1. Общая характеристика договора найма жилого помещения.....	9
1.1 Понятие и виды договора найма жилого помещения.....	9
1.2 Понятие и принципа расторжения договора найма жилого помещения.....	18
Глава 2. Основание и порядок расторжения договора найма жилого помещения.....	25
2.1 Основание и порядок внесудебного расторжения договора найма жилого помещения.....	25
2.2 Основание и порядок судебного расторжения договора найма жилого помещения.....	34
Глава 3. Последствия расторжения договора найма жилого помещения.....	
3.1 Выселение нанимателя и членов его семьи без предоставления другого жилого помещения.....	49
3.2 Выселение нанимателя и членов его семьи с предоставлением другого жилого помещения.....	59
Заключение.....	72
Список используемой литературы.....	77

## Введение

Одной из особенностей отношений пользования жилыми помещениями по договорам найма является то, что они носят длящийся, стабильный характер. Но, несмотря на это, наступают обстоятельства, с которыми закон связывает их прекращение или расторжение. И здесь встает вопрос об обеспечении справедливого баланса между правом собственности наймодателя, с одной стороны, и жилищными правами нанимателя – с другой.

Тема настоящей дипломной работы – «Расторжение договора найма жилого помещения». Актуальность выбранной темы для исследования заключается, прежде всего, в том, что нередко, как в теории, так и на практике происходит смешение таких понятий, как: выселение; прекращение жилищных правоотношений; признание актов, порождающих права на жилье, недействительными; расторжение договора найма. Такое смешение вполне понятно и даже допустимо, когда речь не идет специально об этих терминах, об их соотношении, поскольку выселение - финал прекращения жилищных прав.

Дискриминационный характер правовых норм по отношению к наймодателю выражается в продолжительной процедуре расторжения договора в судебном порядке. Более того, в настоящее время соответствии с ч. 6 ст. 26.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» требуется государственная регистрация не только возникновения обременения права собственности на жилое помещение, основанного на факте заключения договора долгосрочного найма жилого помещения, но и государственная регистрация прекращения данного обременения, основанная на факте расторжения договора или истечения срока его действия.

Законодательно не указаны правовые основания для расторжения договора найма жилого помещения по требованию каждой из сторон.

Договор коммерческого найма жилого помещения может быть прекращен, расторгнут по обстоятельствам, не зависящим от воли сторон.

Прекращение, расторжение данного договора влекут за собой серьезные правовые последствия для сторон. Однако, в действующем Гражданском кодексе Российской Федерации не разграничены основания прекращения, расторжения договора коммерческого найма, а обстоятельства прекращения, расторжения договора не представлены в виде примерного перечня.

Одним из наиболее дискуссионных вопросов является так же вопрос о выселении из жилого помещения без предоставления другого жилья как форме индивидуальной ответственности гражданина за индивидуальное неправомерное поведение

Так, ст. 83 Жилищного кодекса Российской Федерации не называет такого основания расторжения договора социального найма, как лишение родительских прав. В связи с чем, возникает необходимость более четкой регламентации вопроса относительно правовой судьбы жилого помещения, из которого выселяются указанные граждане.

В связи со сменой системы удовлетворения жилищных потребностей, ростом требований, предъявляемых к благоустроенности жилищ, вызванных общим повышением уровня жизни актуальным является проблема достаточности и благоустроенности жилищ, которые предоставляются выселяемым лицам взамен изымаемых. При этом, практике уже известны случаи<sup>1</sup> прямой ссылки на право каждого на достаточный жизненный уровень, включающий достаточное жилище, закрепленного Международным пактом об экономических, социальных и культурных правах, при расширительном толковании требований, которым должно отвечать жилое помещение, предоставляемое выселяемым на условиях договора социального найма.

Таким образом, цель настоящей работы – провести комплексный теоретико-правовой анализ расторжения договора найма жилого помещения и практики его применения.

Поставленная цель предопределяет постановку следующих задач:

---

<sup>1</sup> Определение Верховного Суда РФ от 21.06.2011 г. № 67-В11-3 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016; Апелляционное определение Иркутского областного суда от 07.04.2015 г. по делу № 33-2857/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016 и др.

- 1) определить понятие и виды договора найма жилого помещения;
- 2) рассмотреть понятие и принципы расторжения договоров найма жилого помещения;
- 3) исследовать основания и порядок внесудебного и судебного расторжения договора найма жилого помещения;
- 4) выявить последствия расторжения договора найма жилого помещения, а именно выселение нанимателя и членов его семьи без предоставления и с предоставлением другого жилого помещения.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в сфере найма жилых помещений.

Предметом исследования являются нормы действующего российского законодательства, регулирующие основания, порядок и последствия расторжения договора найма жилого помещения.

Теоретической базой выпускной квалификационной работы послужили труды следующих ученых: Н.В. Безик, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, О.Н. Садикова, Е.А. Суханова, П.В. Крашенинникова, Е.С. Крюковой, О.В. Кириченко, А.В. Максименко, Ф.В. Цоморатовой, Е.Ю. Цукановой и др.

Нормативно-правовой базой исследования являются нормы действующего Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, федеральных законов и других нормативно-правовых актов, регулирующих договор найма жилых помещений.

Методологической основой дипломной работы являются диалектический, логический, системный, формально-юридический и сравнительно-правовой методы познания и исследования.

Структура дипломной работы представлена – введением, тремя главами, шестью параграфами, заключением и списком используемой литературы.



## Глава 1. Общая характеристика договора найма жилого помещения

### 1.1 Понятие и виды договора найма жилого помещения

Гражданский кодекс Российской Федерации в части второй<sup>2</sup> отказался от моноопределенного понятия «договор найма жилого помещения», дифференцируя его на отдельные виды.

По сути, договор найма жилого помещения представляет собой передачу жилого помещения из собственности во владение и пользование, в связи с чем в науке возникают вопросы о месте данного договора в системе гражданских договоров, а именно, является ли договор найма жилого помещения одним из видов договора аренды или это самостоятельная договорная конструкция<sup>3</sup>.

В действующем гражданском законодательстве договор жилищного найма определен как самостоятельный тип договора, так как он регулируется отдельной главой Гражданского кодекса Российской Федерации<sup>4</sup>. Кроме того, по мнению Ю.В. Романец, системный анализ договора найма жилого помещения показывает, что его следует рассматривать как самостоятельный тип договора<sup>5</sup>.

Более того, жилые помещения, согласно действующему гражданскому (ч. 2 ст. 671 ГК РФ) и жилищному законодательству (ч. 2 ст. 30 Жилищного кодекса РФ<sup>6</sup>) предоставляются не только по договорам найма, но и по договору аренды.

Так, согласно ч. 2 ст. 678 ГК РФ участниками договора аренды могут быть только юридические лица, которые, в свою очередь, должны использовать арендованные жилые помещения для проживания граждан. В соответствии с ч.

---

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

<sup>3</sup> Гражданское право: Учебник / Под ред. О.Н. Садикова. М.: КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2007. Т. 2. С. 253-255.

<sup>4</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

<sup>5</sup> Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. М.: Норма, Инфра-М, 2013. С. 362.

<sup>6</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // СЗ РФ. 2005. № 1 (Ч. 1). Ст. 14.

2 ст. 30 ЖК РФ собственник может предоставить принадлежащее ему жилое помещение по договору аренды юридическому лицу.

Однако договор найма не заменяет собой договор аренды в силу того, что они имеют разный предмет<sup>7</sup>. Предметом договора найма является отдельное жилое помещение, а предмет договора аренды - не только отдельное помещение, но и приходящаяся на него часть недвижимости в жилищной сфере.

Кроме того, договор найма заключается для личного проживания нанимателя и иных вселенных им в жилое помещение лиц, а договор аренды - для последующего предоставления помещения для проживания другим лицам по договору найма или безвозмездного пользования.

Отличием договора найма от договора аренды жилых помещений является и то, что арендаторами жилых помещений могут быть только юридические лица. По данному вопросу, как в науке, так и на практике возникают споры относительно невозможности заключения данного договора физическим лицом индивидуальным предпринимателем не для личного проживания, т.к. это противоречит ст. 678 ГК РФ. В данном случае обычно заключают договор коммерческого найма, а работников, получателей ренты или иных лиц вселяют него в порядке поднайма<sup>8</sup>. Однако у нанимателя по договору найма отсутствует безусловное право сдавать жилое помещение в поднаем и оспорить в судебном порядке отказ наймодателя в даче такого согласия.

Верным решением в указанных случаях было бы расширение сферы действия договора аренды, для чего целесообразно изменить положения ст. 671 ГК РФ и ст. 30 ЖК РФ и указать, что договор аренды жилого помещения могут заключать также физические лица, которым жилое помещение необходимо не для личного проживания<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> Толстой Ю.К. Жилищное право: учебник. М.: Проспект, 2011. С. 32.

<sup>8</sup> Огнев В.Н. Договор поднайма жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2014. № 5. С. 38 – 42.

<sup>9</sup> Цуканова Е.Ю. Соотношение договоров найма и аренды жилых помещений: нормативно-правовые и доктринальные аспекты // Семейное и жилищное право. 2015. № 2. С. 44.

Как уже отмечалось, действующий ГК РФ отказался от моноопределенного понятия «договора жилого помещения, дифференцируя его на отдельные виды.

В действующем законодательстве выделены три вида договора найма жилого помещения: коммерческий наем жилых помещений, социальный наем жилых помещений и наем жилых помещений жилищного фонда социального использования. Кроме того, выделяют еще и наем специализированных жилых помещений<sup>10</sup>.

Однако Гражданский кодекс РФ выделяет только три вида договора найма жилого помещения: социальный наем жилых помещений и наем жилых помещений жилищного фонда социального использования (ст. 672 ГК РФ) и договор найма жилого помещения, в котором наймодатель преследует цель извлечения прибыли (ст. 671 ГК РФ). Этот вид договора в литературе называется «договор коммерческого найма»<sup>11</sup>. При этом первые два договора предусмотрены в ЖК РФ (см. раздел III ЖК РФ, раздел III.1 ЖК РФ). В ГК РФ такой договора найма, как наем специализированных жилых помещений не упоминается, однако он есть в ЖК РФ (раздел IV ЖК РФ).

Таким образом, основополагающей нормативной базой регламентации жилищного найма являются ЖК и ГК РФ. При этом следует отметить, что хотя ГК РФ содержит общие нормы для трех разновидностей договора найма - нормы ЖК РФ, будучи специальными, имеют приоритет над гражданским законодательством<sup>12</sup>.

Важно обратить внимание на то, что понятие «коммерческий наем» отсутствует в действующем законодательстве, но используется в литературе. Применительно к коммерческому найму законодатель оперирует общим понятием «наем жилого помещения» (см.: гл. 35 ГК РФ, ч. 2 ст. 91.16 ЖК РФ).

---

<sup>10</sup> Маслей С.Э. Договор найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2015. № 3 (44). С. 121.

<sup>11</sup> Усков О.Ю. Эволюция права на жилище (законодательство и доктрина) // Журнал российского права. 2005. № 8. С. 26.

<sup>12</sup> Антонова Ю.В. Виды договора найма жилого помещения в Российском законодательстве // Сб.: Юридическая наука и практика: история и современность. Сборник материалов I Международной научно-практической конференции. Филиал МИГУП в Рязанской области / Отв. ред. И.В. Пантюхина. 2013. С. 139.

Однако это представляется правильным, так как наем жилого помещения представляет собой договор, по которому физическому лицу предоставляется во временное владение и (или) пользование жилое помещение за плату с целью проживания в нем. Данным понятием охватываются различные виды жилищного найма, т.е. это общее определение договора найма жилого помещения.

Коммерческий наем в науке определяется как договор, по которому собственник жилого помещения предоставляет его другому лицу во временное владение и (или) пользование с целью извлечения прибыли<sup>13</sup>. Как можно заметить, в других договорах найма жилого помещения коммерческая цель отсутствует. В связи с чем, договор найма жилого помещения – это общее понятие для всех видов таких договоров, а договор коммерческого найма – это один из его видов. В связи с изложенным в действующее гражданское законодательство необходимо ввести понятие договора коммерческого найма, тем более что предпосылки к этому имеются («жилищный фонд коммерческого использования» в ст. 19 ЖК РФ, «наемный дом коммерческого использования» в ст. 91.16 ЖК РФ).

Во избежание терминологической путаницы, далее в настоящей выпускной квалификационной работе, будут использованы понятия социальный наем (договор социального найма), коммерческий наем и некоммерческий наем (договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования).

Далее необходимо рассмотреть общее и различное в данных договорных конструкциях по предмету, субъекту, срокам, особенностям правового регулирования, форме, цене, основаниям и порядку изменения, прекращения и расторжения этих договоров.

Как следует из ч. 1 ст. 60 и ч. 1 ст. 62 ЖК РФ, предметом договора социального найма является жилое помещение (жилой дом, квартира или часть

---

<sup>13</sup> Корякин В. М. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и его отличие от договора социального найма // Право в Вооруженных Силах. 2014. № 10. С. 43.

жилого дома, квартиры) жилищного фонда социального использования, находящееся в государственной или муниципальной собственности. В отличие от него, предметом договора некоммерческого найма является жилое помещение в наемном доме социального использования, за исключением комнат, или являющийся наемным домом социального использования жилой дом (ст. 91.5 ЖК РФ). Как отмечается в практике, не могут быть предметом договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, жилые помещения в общежитиях, относящиеся к жилым помещениям специализированного жилищного фонда, а не к наемным домам социального использования<sup>14</sup>. Указанные жилые помещения могут находиться как в государственной и муниципальной, так и в частной собственности. Объектом договора коммерческого найма является жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования, находящееся в государственной, муниципальной или частной собственности (ст. 673 ГК РФ). Нельзя не согласиться с И.С. Вишневской, которая пишет о том, что «в что в ст. 673 ГК РФ комната не названа, однако это не означает, что законодатель преднамеренно исключил комнату из числа объектов, видимо, исходя из того, что комната может составлять часть квартиры»<sup>15</sup>.

По субъектному составу данные виды договоров также имеют сходство и различия. Так, нанимателем по всем договорам найма может быть только физическое лицо, но в договоре социального и некоммерческого найма это обязательно должен быть гражданин Российской Федерации, а для договора коммерческого найма такие ограничения отсутствуют. Наймодателем в договоре социального найма является собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, либо уполномоченный государственный орган (орган местного самоуправления), либо уполномоченное ими лицо. Наймодателем по договору найма

---

<sup>14</sup> Апелляционное определение Смоленского областного суда от 28.07.2015 г. по делу № 33-2622 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>15</sup> Вишневская И.С. Договор найма жилого помещения: история и современность // Гражданское право и современность: сборник статей, посвященный памяти М.И. Брагинского / Под ред. В.Н. Литовкина, К.Б. Ярошенко. М.: Статут, 2013. С. 604.

специализированного жилого помещения является собственник помещения в лице действующего от его имени уполномоченного органа власти или уполномоченного им лица. На практике иногда наймодателями являются коммерческие организации, которым помещения переданы для управления органами власти<sup>16</sup>. Наймодателем в договоре коммерческого найма выступает собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо. В договоре некоммерческого найма наймодателем также может быть уполномоченный государственный орган или орган местного самоуправления, а также организация – собственник жилого помещения частного жилищного фонда или организация, уполномоченная собственником. Из буквального толкования нормы п. 2 ч. 1 ст. 91.2 ЖК РФ следует вывод, что физическое лицо не может быть наймодателем в данном виде договора, даже если оно является собственником наемного дома или всех помещений в нем. Вместе с тем ст. 91.16 ЖК РФ, в которой определено понятие наемного дома, не содержит запрета физическим лицам быть собственниками наемных домов. Возникает противоречие между указанными статьями, поскольку собственник – физическое лицо не может быть наймодателем по договору и, исходя из смысла закона, должен передать наемный дом в доверительное управление или в аренду организации, которая и будет впоследствии выполнять функцию наймодателя. В данном случае необходимо внести уточнение в нормы указанных статей.

Сроки, на которые заключаются указанные договоры найма, существенно различаются. Договор социального найма является бессрчным, а договоры коммерческого и некоммерческого найма – срочными. Законом установлен предельный максимальный срок действия договора коммерческого найма, который составляет 5 лет (ст. 683 ГК РФ). Если срок в договоре не указан либо срок, указанный в договоре, превышает предельный максимальный срок, то он считается заключенным на 5 лет.

---

<sup>16</sup> Шипунова Е. Отрывок из книги Евы Шипуновой «Жилищное правоотношение по найму специализированного жилого помещения» // Жилищное право. 2010. № 1. С. 92.

В ст. 91.6 ЖК РФ установлены предельные минимальный и максимальный сроки договора некоммуercialного найма, которые составляют один год и 10 лет соответственно. Гражданским и жилищным законодательством предусмотрено право нанимателя на заключение срочных видов договора найма на новый срок.

Договор коммерческого найма, в отличие от смежных видов договора найма, является в большей степени гражданско-правовым институтом и подчиняется принципу свободы договора (с отдельными ограничениями). В связи с этим в законе отсутствуют специальные условия предоставления жилых помещений по договору коммерческого найма. При этом, гражданско-правовая природа договора коммерческого найма и, соответственно, отсутствие его правового регулирования в ЖК РФ обуславливают приоритетное действие норм ГК РФ, возможность применения жилищного законодательства к рассматриваемому договору строго ограничена императивными нормами главы 35 ГК РФ<sup>17</sup>.

Договоры социального и некоммуercialного найма заключаются в порядке, установленном ЖК РФ, и их подписанию предшествует процедура постановки гражданина и членов его семьи на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий. Кроме того, размер площади жилого помещения, являющегося предметом договора коммерческого найма, ГК РФ не нормируется и определяется договором. Нормы предоставления жилого помещения по договорам социального и некоммуercialного найма устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления<sup>18</sup>.

Для всех видов договора жилищного найма предусмотрена простая письменная форма (ст. 674 ГК РФ, ч. 1 ст. 63, ч. 3 ст. 91.1 ЖК РФ). Однако, если содержание договора коммерческого найма определяется его сторонами,

---

<sup>17</sup> Безик Н.В. К вопросу о совершенствовании правового регулирования коммерческого найма жилого помещения // Сибирский юридический вестник. 2015. № 1 (68). С. 57.

<sup>18</sup> Миролюбова О.Г. Наем жилого помещения жилищного фонда социального использования как новое средство реализации права граждан на жилище // Социально-юридическая тетрадь. 2015. № 5. С. 111.

то для договоров социального<sup>19</sup> и некоммерческого найма<sup>20</sup> Правительством РФ утверждены типовые формы, содержащие все основные условия, определенные жилищным законодательством.

Законом не предусмотрена государственная регистрация договоров найма жилого помещения. Однако обременение права собственности, возникающее на основании договора некоммерческого найма и договора коммерческого найма, заключенного на срок один год и более, подлежит государственной регистрации. Регистрации обременения, возникающего на основании договора социального найма, не требуется.

Все договоры найма по общему правилу являются возмездными. Согласно ст. 682 ГК РФ наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение, размер которой устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. Кроме того, как указано в ст. 678 ГК РФ, если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи. Данное правило представляется логичным, так как именно наниматель является непосредственным потребителем коммунальных услуг. Таким образом, согласно ГК РФ плата за наем не включает в себя плату за коммунальные услуги, порядок внесения которой, видимо, также должен быть предусмотрен договором коммерческого найма<sup>21</sup>. При этом, неисполнение нанимателями обязанности по внесению платы за жилые помещения многоквартирного дома и коммунальные услуги не освобождает ответчика (собственника) от обязанности их содержать и не может служить препятствием для реализации права управляющей организации на получение соответствующих платежей<sup>22</sup>.

---

<sup>19</sup> Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 г. № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения» // СЗ РФ. 2005. № 22. Ст. 2126.

<sup>20</sup> Постановление Правительства РФ от 05.12.2014 г. № 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» (вместе с «Требованиями к организациям, являющимся наймодателями по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в отношении жилых помещений частного жилищного фонда») // СЗ РФ. 2014. № 50. Ст. 7104.

<sup>21</sup> Безик Н.В. К вопросу о совершенствовании правового регулирования коммерческого найма жилого помещения // Сибирский юридический вестник. 2015. № 1 (68). С. 61.

<sup>22</sup> Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 31.08.2015 г. № Ф03-3411/2015 по делу № А73-13082/2014 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.



В отличие от договора социального найма, наем жилого помещения жилищного фонда социального использования не допускает приватизацию жилого помещения, его обмен и передачу помещения или его части в поднаем. Как отмечает С. Куцина, вселение временных жильцов законом не запрещено<sup>23</sup>.

Законом не предусмотрена также возможность замены нанимателя в договоре некоммерческого найма в случае смерти нанимателя или выезда его из жилого помещения до окончания срока действия договора. По мнению Е.С. Крюковой, данный пробел невозможно восполнить путем применения по аналогии ст. 82 ЖК РФ, регулирующей замену нанимателя в договоре социального найма, поскольку положения данной статьи не применяются к новому виду найма жилого помещения<sup>24</sup>. Вместе с тем в п. 4 ст. 672 ГК РФ содержится норма, предусматривающая, что к такому виду договора применяются, в числе прочих, правила ст. 686 ГК РФ, в соответствии с которой по требованию нанимателя и других постоянно проживающих с ним граждан, с согласия наймодателя, наниматель в договоре найма может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем. А пунктом вторым той же статьи предусмотрена замена нанимателя в договоре найма в случае смерти прежнего нанимателя или выбытия его из жилого помещения. Поэтому, что право на замену нанимателя в данном виде договора необходимо предусмотреть непосредственно в ЖК РФ.

Некоторые особенности и различия имеют основания прекращения и расторжения отдельных видов договоров найма жилого помещения. Но этому будет посвящена следующая часть выпускной квалификационной работы.

Таким образом, под договором найма жилых помещений следует понимать договор, по которому одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

---

<sup>23</sup> Куцина С. Наемные дома // эж-Юрист. 2014. № 45. С. 14.

<sup>24</sup> Крюкова Е. С. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования: новеллы жилищного законодательства // Российская юстиция. 2014. № 12. С. 10.

Исходя из норм действующего гражданского и жилищного законодательства, можно выделить четыре вида договоров жилищного найма:

- договор коммерческого найма, основной целью которого является извлечение прибыли;
- договор социального найма;
- договор найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;
- договор найма специализированных жилых помещений.

Каждый из указанных договоров имеет свою специфику, к числу которых относятся: условия и порядок заключения договора; субъектный состав договора; требования к предоставляемым жилым помещениям; срочность; цена; круг права нанимателей; основания и последствия расторжения договора.

## 1.2 Понятие и принципы расторжения договора найма жилого помещения

Прекращение жилищного правоотношения, возникающего из договора найма жилого помещения, может иметь место, как вследствие расторжения договора, так и по другим основаниям (смерть одинокого нанимателя, уничтожение жилого помещения). Поэтому понятие «прекращение договора найма» шире понятия «расторжение договора найма»<sup>25</sup>.

В гражданско-правовом регулировании институт расторжения договора (ст. 450–453 ГК РФ) и институт прекращения обязательств (ст. 407–419 ГК РФ) установлен разными нормами права. При этом, в доктрине и законодательстве отсутствует соотношение понятий «расторжение договора» и «прекращение договора».

Зачастую расторжение договора признают частным случаем прекращения договора, что подтверждается п. 2 ст. 453 ГК РФ, в котором говорится, что при расторжении договора обязательства сторон прекращаются. Однако,

---

<sup>25</sup> Рузанова В.Д. Расторжение договора найма жилого помещения // Жилищное право. 2005. № 3. С. 14 - 15.

прекращение договорных обязательств не всегда представляет собой расторжение договора<sup>26</sup>.

Юридическая доктрина неоднозначно расценивает правовую природу расторжения договора. Ряд авторов расторжение договора признают сделкой, различно лишь понимая его объем. Например, по мнению З.М. Заменгофа расторжение договора представляет собой акт, который направлены на досрочное прекращение договора с целью прекращения обязательств, возникших из данного договора, «срок исполнения которого еще полностью или в части не наступил или исполнение которого имеет длящийся характер»<sup>27</sup>. Подобным образом характеризует расторжение договора и С.А. Соменков<sup>28</sup>.

Е.Е. Миронец расторжение договора определяет как волевое действие управомоченных лиц (лица), которое направлено на прекращение на будущее время «возникших из договора прав и обязанностей его сторон и влекущее прекращение в ряде случаев связанных с основным дополнительных обязательств»<sup>29</sup>.

Расторжение договора не является сделкой. Кроме того, расторжение договора нельзя рассматривать и в качестве гражданско-правового правоотношения, так как расторжение договора происходит автоматически в момент совершения сделки. Правовым результатом расторжения договора является полный разрыв всех существующих правовых связей, которые составляют содержание такого правоотношения.

Однако главный признак расторжения договора заключается в том, что оно является атрибутом договора как сделки, не будучи при этом юридическим фактом<sup>30</sup>.

---

<sup>26</sup> Егорова М.А. Правовая природа расторжения договора // Юрист. 2013. № 17. С. 10.

<sup>27</sup> Заменгоф З.М. Изменение и расторжение хозяйственных договоров. М.: Юридическая литература, 1967. С. 22 – 23.

<sup>28</sup> Соменков С.А. Расторжение договора в гражданском обороте: теория и практика. М.: МЗ-Пресс, 2002. С. 20.

<sup>29</sup> Миронец Е.Е. Изменение и расторжение договора по гражданскому законодательству Российской Федерации: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2002. С. 17.

<sup>30</sup> Егорова М.А. Правовая природа расторжения договора // Юрист. 2013. № 17. С. 12.

Другим признаком расторжения договора является его досрочный характер, т.е. наступление момента расторжения договора до момента истечения его юридической силы.

Так, по мнению суда, разъяснившего порядок применения п.п. 3 и 4 ст. 425 ГК РФ, само по себе наступление срока, указанного в договоре как срок окончания его действия, не влечет прекращения обязательств. Нарушение договора порождает охранительное правоотношение, которое существует и после истечения срока действия договора<sup>31</sup>.

В другом случае суд отметил, что договор, в котором отсутствует условие о том, что окончание срока его действия влечет прекращение обязательства сторон по договору, признается действующим до окончания его исполнения. Следовательно, такой договор может быть расторгнут по решению суда в любое время до момента исполнения обязательств<sup>32</sup>.

Принцип диспозитивности и принцип свободы договора являются основой для сторон прекратить существование данного обязательственного отношения до истечения его срока или до момента его исполнения.

Основания расторжения гражданско-правового договора по общему правилу определяются как законом, так и договором, а процедура расторжения договора может быть как судебной, так и внесудебной (пп. 1–3 ст. 450 ГК РФ)<sup>33</sup>.

Основаниями расторжения договора в соответствии со ст. 450 ГК РФ могут служить только сделки: соглашение сторон о расторжении договора (п. 1 ст. 450 ГК РФ), судебное решение (судебный акт) о расторжении договора (п. 2 ст. 450 ГК РФ) и односторонний отказ от исполнения договора, когда такой отказ допускается законом (п. 4 ст. 450, п. 2 ст. 450.1 ГК РФ).

---

<sup>31</sup> Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.10.2015 г. № 18АП-10966/2015 по делу № А76-5690/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>32</sup> Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.09.2015 г. № Ф07-5835/2015 по делу № А21-7118/2013 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>33</sup> Архипова О.А., Лузянин Т.Ю. О соотношении правовых понятий «прекращение договора» и «расторжение договора» в гражданском и трудовом праве // Сб. правовые проблемы укрепления российской государственности / Ред. В.М. Лебедев, Г.Л. Осокина, С.К. Соломин, В.С. Аракчеев. Томск, 2014. С. 7.

Так, можно выделить следующие основания расторжения договора найма жилого помещения (по воле обеих или одной из сторон):

1) по соглашению сторон;

2) по инициативе нанимателя:

1) с согласия всех членов семьи (совместно проживающих с наймодателем лиц);

2) в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального или «некоммерческого» найма считается расторгнутым со дня выезда.

3) по инициативе наймодателя (в судебном порядке) для всех видов договора найма:

- в случае разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- в случае систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

- в случае использования жилого помещения не по назначению;

- в случае нарушения нанимателем обязанности по оплате найма и (или) коммунальных услуг;

4) по инициативе любой из сторон (в судебном порядке при наличии спора) для всех видов договора найма

- если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния. Данное основание предусмотрено гражданским законодательством и не упомянуто в ЖК РФ, однако, представляется, что оно носит общий характер и применимо ко всем видам найма<sup>34</sup>;

- по основаниям, установленным жилищным законодательством.

---

<sup>34</sup> Миролюбова О.Г. Наем жилого помещения жилищного фонда социального использования как новое средство реализации права граждан на жилище // Социально-юридическая тетрадь. 2015. № 5. С. 117.

Итак, реализация расторжения договора найма жилого помещения связана с обязательным волеизъявлением сторон договора, направленным на прекращение действия данного договора. Расторжение договора найма жилого помещения - это автономный самостоятельный способ прекращения жилищных правоотношений, отличный от невозможности их исполнения.

При этом при расторжении договора жилищного найма законом установлен ряд юридических гарантий соблюдения жилищных прав и интересов нанимателя и членов его семьи, которые называют принципами, которые лежат в основе правового регулирования расторжения договора жилищного найма<sup>35</sup>.

В действующем законодательстве принципы расторжения договоров жилищного найма прямо не сформулированы. Однако они выделяются и анализируются в отечественной доктрине.

Ф.В. Цомартова выделяет три универсальных принципа правового регулирования отношений по принудительному расторжению договоров жилищного найма и выселению: принцип всемерной защиты прав и законных интересов нанимателя, принцип недопустимости произвольного лишения жилища, принцип исключительно судебного порядка расторжения договоров по инициативе наймодателя и выселения<sup>36</sup>.

Принцип всемерной защиты прав и законных интересов нанимателей жилья выражен в отношениях социального найма наиболее ярко и решает вопрос гражданско-правовой защиты слабых. Правовой статус нанимателя жилого помещения по договору социального найма максимально укреплен с точки зрения защиты от выселения, которое допускается только по закону, на установленных исчерпывающим перечнем оснований, в судебном порядке и, как правило, при условии предоставления другого жилого помещения по договору социального найма. Выселение нанимателя без предоставления ему

---

<sup>35</sup> Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2011. Т. 2: Обязательственное право. С. 400.

<sup>36</sup> Цомартова Ф.В. Выселение граждан из жилых помещений, занимаемых по договору социального найма: Автореферат дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2015. С. 18.

другого жилого помещения допускается лишь в исключительных случаях после принятия предупредительных мер<sup>37</sup>.

Е.А. Суханов называет такие принципы расторжения договора найма, как: принцип устойчивости права пользования жилым помещением; расторжение договора жилищного найма при отсутствии согласия нанимателя и принудительное выселение граждан производится только судом; предоставления выселяемым другого жилого помещения по договору социального найма<sup>38</sup>.

Принцип устойчивости права пользования жилым помещением закреплен в ч. 1 ст. 40 Конституции РФ, согласно которому никто не может быть произвольно лишен жилища.

Следующий принцип расторжения договора найма по инициативе наймодателя, заключается в том, что выселение нанимателя и членов допускается при условии предоставления выселяемым другого жилого помещения по договору социального найма<sup>39</sup>.

Кроме указанных принципов в сфере расторжения договоров жилищного найма можно назвать еще и принцип соблюдения баланса прав и законных интересов наймодателя и нанимателя<sup>40</sup>, который в отношениях по расторжению договоров коммерческого и социального найма жилья является производным от отраслевого принципа равенства участников жилищных отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из законодательства или существа соответствующих отношений.

Изложенное в первой главе выпускной квалификационной работе, позволяет сделать выводы.

1. Под договором найма жилых помещений следует понимать договор, по которому одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное

---

<sup>37</sup> Цомартова Ф.В. Выселение граждан из жилых помещений, занимаемых по договору социального найма: Автореферат дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2015. С. 20.

<sup>38</sup> Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2011. Т. 2: Обязательственное право. С. 400-401.

<sup>39</sup> Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2011. Т. 2: Обязательственное право. С. 400.

<sup>40</sup> Цомартова Ф.В. Принципы правового регулирования прекращения договорного пользования жилищем // Журнал российского права. 2012. № 4. С. 108.

им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Исходя из норм действующего гражданского и жилищного законодательства, можно выделить четыре вида договоров жилищного найма:

- договор коммерческого найма, основной целью которого является извлечение прибыли;
- договор социального найма;
- договор найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;
- договор найма специализированных жилых помещений.

Каждый из указанных договоров имеет свою специфику, к числу которых относятся: условия и порядок заключения договора; субъектный состав договора; требования к предоставляемым жилым помещениям; срочность; цена; круг права нанимателей; основания и последствия расторжения договора.

2. С учетом современного состояния правового регулирования отношений в сфере расторжения договоров жилищного найма по инициативе наймодателя и выселения, можно выделить следующие принципы правового регулирования соответствующих отношений: а) соблюдение баланса прав и законных интересов наймодателя и нанимателя; б) недопустимость произвольного лишения жилища; в) исключительный судебный порядок расторжения договора и выселения.



## Глава 2. Основание и порядок расторжения договора найма жилого помещения

### 2.1 Основание и порядок внесудебного расторжения договора найма жилого помещения

Основания для расторжения договора найма можно условно разделить на две группы: добровольные и принудительные. При этом, принудительные основания – это основания расторжения договора найма в судебном порядке путем подачи искового заявления<sup>41</sup>.

В данной части настоящей выпускной квалификационной работы будут рассмотрены добровольные основания расторжения договора найма жилого помещения, которые производя во внесудебном порядке.

Добровольные основания предполагают одновременное наличие следующих условий:

- волеизъявление нанимателя;
- согласие всех граждан, постоянно проживающих с нанимателем. Данное согласие должно быть получено в письменной произвольной форме, из которой явствует такое согласие;
- письменное предупреждение наймодателя, то есть направление наймодателю письменного уведомления почтовым отправлением, электронной почтой или иным способом, подтверждающим факт такого предупреждения. Срок такого предупреждения - не менее чем за три месяца до желаемой нанимателем даты расторжения договора найма.

Следует заметить, что каких-либо конкретных оснований расторжения договора найма по инициативе нанимателя в ГК РФ не закреплено, из чего можно сделать вывод о том, данный перечень оснований законом не ограничен.

---

<sup>41</sup> Баринов Н.А., Бевзюк Е.А., Беляев М.А., Бирюкова Т.А., Барышев С.А., Вахрушева Ю.Н., Долотина Р.Р., Елизарова Н.В., Закиров Р.Ю., Захарова Н.А., Иванишин П.З., Морозов С.Ю., Михалева Т.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ (постатейный) [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. 2014.

К примеру, С.А. являясь нанимателем по договору коммерческого найма жилого помещения, решил расторгнуть данный договор в связи с тем, что его жена забеременела, стала страдать бессонницей, по состоянию здоровья не могла находиться в данной квартире из-за раздававшегося в ней шума с улицы<sup>42</sup>.

Отсутствие законодательно установленных основания для расторжения договора найма жилых помещений по инициативе нанимателя, свидетельствует о стремлении законодателя защитить интересы нанимателя как более слабой стороны рассматриваемого договора. Однако Закон не забывает о правах и законных интересах наймодателя. Так, письменное предупреждение необходимо для защиты интересов наймодателя, учитывая то обстоятельство, что трехмесячный срок позволит ему принять решение о дальнейшем использовании жилого помещения, например, найти новых нанимателей<sup>43</sup>.

Так, в соответствии с пунктом 3.2 договора найма жилого помещения, срок аренды может быть сокращен только по соглашению сторон. Доказательств тому, что такое соглашение между сторонами спора было достигнуто, материалы дела не содержат. Представленный ответчицей акт о добровольном расторжении договора найма таким доказательством не является, поскольку собственником или уполномоченным им лицом не подписан, соответственно, оснований полагать о наличии соглашения о сокращении срока договора найма не имеется.

В то же время, судебная коллегия приняла во внимание показания свидетелей П. и Б.2, которые пояснили, что М. освободила квартиру, перевезла свои вещи в другое жилое помещение и отдала ключи от квартиры матери истца по месту ее жительства. Данные обстоятельства суд расценил как предупреждение наймодателя о досрочном расторжении договора аренды жилого помещения за три месяца. Поскольку договор аренды жилого помещения мог считаться расторгнутым по истечении трех месяцев с момента

---

<sup>42</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 02.07.2015 г. по делу № 33-21469/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>43</sup> Кириченко О.В. Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения по требованию одной из сторон // Современное право. 2013. № 11. С. 62.

предупреждения, то с ответчицы подлежит взысканию плата за жилое помещение за три месяца<sup>44</sup>.

По другому делу, с учетом установленных по делу обстоятельств суд пришел к выводу о том, что именно нанимателем было принято решение о досрочном расторжении договора; истец фактически пользовался другой квартирой, т.к. вывез вещи из спорной квартиры в другую квартиру, которая была передана ему К. по договору найма жилого помещения и передаточному акту. Допрошенный в судебном заседании свидетель подтвердил, что С.А. проживает в его квартире, куда перевез свои вещи. С.А. в объяснениях ОМВД России по Южнопортовому району г. Москвы указал, что заявил о расторжении договора. С учетом этого доводы С.А. о том, что договор не был расторгнут, суд не принял во внимание.

В то же время, доводы З. о том, что договор не был расторгнут и С.А. должен оплатить стоимость арендной платы за определенный период, т.к. она направила ответчику предложение о заключении соглашения о расторжении договора, суд не принял во внимание, т.к. предложение и уведомление направлены ответчицей (наймодателем по спорному договору) после предъявления С.А. иска в суд. В результате, поскольку С.А. фактически не пользовался квартирой З., суд не усмотрел оснований для взыскания арендной платы и неустойки<sup>45</sup>.

Кроме того, отсутствие акта приема-передачи жилого помещения не является основанием считать договор найма действующим. Так, исходя из обстоятельств дела, суд установил, что с 04 марта 2013 года договор найма расторгнут по соглашению сторон, поскольку ответчики выехали из квартиры, а истец 05 марта 2014 года поменял замки. Отсутствие письменного предупреждения ответчиками истца за месяц о расторжении договора найма, а также акта приема-передачи квартиры не свидетельствует о продолжении договора найма между сторонами с 04 марта 2013 года. Наличие вещей

---

<sup>44</sup> Апелляционное определение Суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 08.06.2015 г. по делу № 33-1406/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>45</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 02.07.2015 г. по делу № 33-21469/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

ответчика в квартире истца объясняется наложением ареста на указанное имущество, ответственным хранителем арестованного имущества является С., задолженность по договору найма ответчиками погашена, что подтверждается распиской С. в получении денежных средств, однако никаких мер, направленных на снятие ареста и передачу имущества ответчикам С. не предпринимает<sup>46</sup>.

Таким образом, письменное предупреждение наймодателя исключает расторжение договора конклюдентными действиями нанимателя. Однако наниматели часто нарушают данное требование. По справедливому замечанию О.В. Кириченко, п. 1 ст. 687 ГК РФ также должен предусматривать ответственность нанимателя, не предупредившего в письменной форме наймодателя за три месяца о своем желании расторгнуть договор коммерческого найма в одностороннем порядке<sup>47</sup>. В связи с чем, представляется необходимым дополнить п. 1 ст. 687 ГК РФ следующим положением: «Если наниматель не выполнил данное требование, наймодатель вправе потребовать от него внесения платы за жилое помещение за три месяца».

В соответствии со ст. 83 ЖК РФ внесудебное расторжение договора социального найма возможно в трех случаях:

- а) когда это происходит по соглашению сторон (п. 1 ст. 83 ЖК РФ);
- б) когда решение о расторжении договора принято нанимателем (п. 2 ст. 83 ЖК РФ);
- в) когда наниматель и члены его семьи выехали в другое постоянное место жительства (п. 3 ст. 83 ЖК РФ)<sup>48</sup>.

При этом, намерение гражданина отказаться от пользования жилым помещением по договору социального найма может подтверждаться различными доказательствами, в том числе и определенными действиями, в

---

<sup>46</sup> Апелляционное определение Челябинского областного суда от 07.04.2015 г. по делу № 11-4101/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>47</sup> Кириченко О.В. Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения по требованию одной из сторон // Современное право. 2013. № 11. С. 62.

<sup>48</sup> Тихомиров М.Ю. Выселение граждан из жилых помещений. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2011. С. 4.

совокупности свидетельствующими о таком волеизъявлении гражданина как стороны в договоре найма жилого помещения.

Так, длительное время не проживания в спорном жилом помещении, добровольность выезда из него, так же не являются основанием для признания данного договора расторгнутым<sup>49</sup>. Кроме того, один лишь факт несвоевременной оплаты жилищно-коммунальных услуг однозначно не свидетельствует об отказе в одностороннем порядке от прав и обязанностей по договору социального найма<sup>50</sup>.

Интересны следующие примеры из судебной практики.

К.М. указал, что его родители умерли и его выезд в несовершеннолетнем возрасте с места постоянной регистрации было вынужденным под воздействием родственников. Обязанности по его воспитанию и содержанию взяли на себя родственники, опекуном был назначен истец по настоящему делу, который получал пособия на несовершеннолетнего. Впоследствии, истец стал чинить ему препятствия в пользовании жилой площадью. Им была произведена оплата квартиры и коммунальных платежей, что подтверждается платежными документами, он обращался в отдел МВД России по району Капотня по вопросу чинения ему препятствий в проживании на спорной площади, постановлением в возбуждении уголовного дела ему было отказано<sup>51</sup>.

В результате вынужденный выезд К.М. в несовершеннолетнем возрасте из спорной квартиры, судом не было признано как расторжение договора социального найма с данным лицом.

Однако, в другом случае, судом первой инстанции было установлено, что гражданин (ответчик) добровольно выехал из жилого помещения и 12 лет проживал на дачном участке, не исполнял обязанности по оплате помещения и не предпринимал попыток вселиться в него, доказательств вынужденности выезда гражданина из квартиры, чинения ему препятствий в проживании в ней,

---

<sup>49</sup> Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 17.06.2015 г. по делу № 33-3727/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>50</sup> Определение Московского городского суда от 12.02.2015 г. № 4г/8-519 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>51</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 04.08.2015 г по делу № 33-26677/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

лишения возможности пользоваться ею в материалах дела не имелось, по мнению суда, суд первой инстанции исходя из положений ч. 3 ст. 83 ЖК РФ и Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14<sup>52</sup> пришел к правомерному выводу об утрате гражданином прав и обязанностей по договору социального найма жилого помещения. Ссылка суда апелляционной инстанции в обоснование отказа нанимателю помещения (истцу) в иске о признании гражданина утратившим право пользования помещением и снятии его с регистрационного учета на то, что ответчик не имел другого постоянного места жительства, являлась несостоятельной, т.к. в ч. 3 ст. 83 ЖК РФ в качестве основания для расторжения договора социального найма назван выезд участника договора социального найма в другое место жительства. Согласно ч. 2 ст. 1 ЖК РФ граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права. Довод о непроживании ответчика в квартире по причине неприязненных отношений с другими нанимателями не мог быть признан состоятельными, т.к. правовое значение имел факт воспрепятствования ему во вселении в квартиру и проживании в ней<sup>53</sup>.

По другому делу, П. обратилась в суд с иском к Н. о расторжении договора социального найма жилого помещения и признании ответчика утратившим право пользования жилым помещением, снятии его с регистрационного учета в квартире, указав на то, что в спорном жилом помещении, состоящем из двухкомнатной квартиры, зарегистрированы она (истлица), ее дочь, внучка и ответчик, который в квартире не проживает с 1995 года.

Отказывая истице в удовлетворении исковых требований, суд исходил из того, что ответчик не может пользоваться спорным жилым помещением в силу того, что между бывшими супругами сложились неприязненные отношения, ответчик на протяжении всего времени оплачивает коммунальные услуги, что

---

<sup>52</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // БВС РФ. 2009. № 9.

<sup>53</sup> Определение Верховного Суда РФ от 14.10.2014 г. № 5-КГ14-102 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

свидетельствует, по мнению суда, о том, что ответчик не имел намерений отказаться от прав пользования спорным жилым помещением.

В результате, выводы суда о сохранении за ответчиком права на жилую площадь в спорной квартире нельзя признать правильными, поскольку указанные выводы основаны на неправильном толковании норм материального права<sup>54</sup>.

Таким образом, при разрешении спора о признании нанимателя, члена (бывшего члена) семьи нанимателя жилого помещения утратившими право пользования жилым помещением по договору социального найма необходимо установить характер причин выезда лица из помещения, наличие или отсутствие препятствий в пользовании помещением со стороны других лиц, проживающих в нем, наличие у него права пользования другим жилым помещением в новом месте жительства, факт исполнения или неисполнения им обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг<sup>55</sup>.

Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут также соглашением сторон. Об этом речь идет в ч. 1 ст. 101 ЖК РФ. Однако такая ситуация возможна только в случаях, когда наниматель специализированного жилого помещения примет решение о расторжении такого договора. Наниматель может в любое время расторгнуть договор найма и заявить об этом наймодателю. В то время как наймодатель не может в любое время обратиться с этим предложением к нанимателю и предложить ему расторгнуть договор найма<sup>56</sup>.

Таким образом, наниматель специализированного жилого помещения вправе расторгнуть договор найма в любое время. При этом, такое расторжение

---

<sup>54</sup> Обзор кассационной практики судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда за I квартал 2010 года // Судебная практика (приложение к Информационному бюллетеню Управления Судебного департамента в Самарской области). 2010. № 2(37).

<sup>55</sup> Определение Верховного Суда РФ от 18.11.2014 г. № 25-КГ14-4 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>56</sup> Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2012. С. 402.

допускается независимо от причин, которыми руководствуется наниматель, т.е. он может и не объяснять наймодателю мотивы своего решения<sup>57</sup>.

Так, в соответствии с абз. 12 п. 1 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих»<sup>58</sup> военнослужащим - гражданам, обеспечиваемым на весь срок военной службы служебными жилыми помещениями и признанным нуждающимися в жилых помещениях, по достижении общей продолжительности военной службы 20 лет и более, а при увольнении с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, по состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями при общей продолжительности военной службы 10 лет и более федеральным органом исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, предоставляются жилищная субсидия или жилые помещения, находящиеся в федеральной собственности, по выбору указанных граждан в собственность бесплатно или по договору социального найма с указанным федеральным органом исполнительной власти по избранному постоянному месту жительства и в соответствии с нормами предоставления площади жилого помещения, предусмотренными ст. 151. названного Федерального закона.

Согласно обязательству от 08 мая 2014 года, Н.М. и члены его семьи: Н.Г., Н.А., Н.В., Н.Е., обязались в двухмесячный срок с момента подписания акта приема-передачи квартиры, освободить занимаемую в военном городке в с. Хурба Комсомольского района Хабаровского края квартиру и сняться с регистрационного учета.

02 июля 2014 года ФГУ «Восточное региональное управление жилищного обеспечения» Министерства обороны РФ, в связи с увольнением военнослужащего Н.М. в запас, ему и членам его семьи передано в собственность жилое помещение.

---

<sup>57</sup> Максименко А.В. Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения // Проблемы правоохранительной деятельности. 2011. № 2. С. 33.

<sup>58</sup> Федеральный закон от 27.05.1998 г. № 76-ФЗ (ред. от 15.02.2016) «О статусе военнослужащих» // СЗ РФ. 1998. № 22. Ст. 2331.



Судебная коллегия полагает, что указанное обязательство по правовой природе является согласием на расторжение договора найма и подтверждает его расторжение 02.07.2014 г. в добровольном порядке.

Однако в нарушение требований действующего законодательства, ответчиками, принятое на себя обязательство в добровольном порядке, в установленный срок, не исполнено.

Поскольку ответчиками утрачены основания пользования спорным жилым помещением, решение суда об их выселении является законным и обоснованным. Доводы апелляционной жалобы о том, что продолжая работать в войсковой части в должности гражданского персонала, ответчик и члены его семьи имеют право на дальнейшее проживание в спорном жилом помещении, несостоятельны, поскольку спорное жилое помещение ответчику предоставлялось в связи с прохождением военной службы в рядах Вооруженных Сил РФ. Ответчик не лишен возможности разрешать вопрос о предоставлении специализированного жилого помещения в связи с наличием трудовых отношений в установленном порядке<sup>59</sup>.

Договор некоммерческого найма может быть расторгнут так же в любое время по соглашению сторон с прекращением всех прав и обязанностей по данному договору. Возможно расторжение договора и по воле нанимателя, но здесь требуется:

- а) согласие постоянно проживающих с нанимателем членов семьи;
- б) предупреждение об этом наймодателя за три месяца до даты расторжения договора (п.п. 1, 2 ст. 91.10 ЖК РФ). Следует обратить внимание на то, что такой срок для расторжения не предусмотрен для договора социального найма.

Таким образом, основаниями расторжения договора найма жилого помещения (по воле обеих или одной из сторон) являются:

- 1) по соглашению сторон (п. 1 ст. 83, п. 1 ст. 91.10, п. 1 ст. 101,;

---

<sup>59</sup> Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 18.09.2015 г. по делу № 33-6002/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

2) по инициативе нанимателя:

- с согласия всех членов семьи (совместно проживающих с наймодателем лиц). По договорам коммерческого и некоммерческого найма необходимо письменное предупреждение наймодателя за три месяца до даты расторжения (п. 1 ст. 687 ГК РФ, п. 2 ст. 91.10 ЖК РФ); по договору социального найма и найма специализированного жилого помещения, предварительное предупреждение не требуется (ст.ст. 83 и 101 ЖК РФ);

2) в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального и некоммерческого найма считается расторгнутым со дня выезда (п. 3 ст. 83, п. 6 ст. 91.10 ЖК РФ).

## 2.2 Основание и порядок судебного расторжения договора найма жилого помещения

Судебный порядок расторжения договора найма жилого помещения является принудительным, при котором данные основания можно подразделить на две подгруппы:

- требования наймодателя;
- требования любой из сторон.

Итак, для всех видов договора найма по требованию наймодателя, можно выделить следующие основания для расторжения данного договора.

Прежде всего, договора найма жилого помещения расторгается в случае разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает (абз. 3 п. 2 ст. 687 ГК РФ, пп. 2 п. 4 ст. 83 ЖК РФ). Свидетельствовать о наличии повреждений могут, к примеру, трещины в стенах и по потолку дома, перекосе дверного блока, из-за чего входная дверь не закрывается, разрушение печи, трещины в радиаторе отопления. При этом аварийное состояние квартиры может являться

следствием ненадлежащего содержания ее нанимателем и отсутствия текущего ремонта<sup>60</sup>.

В другом случае, согласно техническому паспорту на многоквартирный жилой данный дом является 1973 года постройки, имеет 80% износа: фундамента, наружных стен, перегородок, кровли, пола, оконных проемов, крыльца, 70% - чердачного оборудования, проводки, 60% внутренней отделки, печного отопления. Таким образом, основное строение имеет износ 76%, веранда и терраса 80%. Согласно описанию конструктивных элементов жилого дома, древесина стены наружной поражена гнилью, разрушение облицовки, в чердачном помещении появление продольных и поперечных трещин, оконные рамы полностью поражены гнилью, печное отопление - приборы повреждены и выпадают, электропроводка - потеря эластичности, фундамент - значительное выпирание грунта, перегородки - перекосы и прогибы<sup>61</sup>.

Следующим основанием для расторжения договора найма жилого помещения по требованию наймодателя, является систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении (п. 4 ст. 687 ГК РФ, пп. 3 п. 4 ст. 83 ЖК РФ).

К систематическому нарушению прав и законных интересов соседей следует отнести неоднократные, повторяющиеся действия нанимателя и граждан, которые проживают совместно с ним в жилом помещении и за которых он несет ответственность, по пользованию жилым помещением без соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении или доме граждан, без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями (например, прослушивание музыки, использование телевизора, игра на музыкальных инструментах в ночное время с превышением допустимой громкости,

---

<sup>60</sup> Определение Приморского краевого суда от 16.06.2015 г. по делу № 33-4910/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>61</sup> Апелляционное определение Омского областного суда от 02.07.2014 г. по делу № 33-3988/2014 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

производство ремонтных, строительных работ или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время, нарушение правил содержания домашних животных, совершение в отношении соседей хулиганских действий и др.) (абз. 6 п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14).

Так, аморальное и противоправное поведение П.С. делало невозможным проживание с ним по соседству граждан, поскольку он не корректировал свое поведение в соответствии с правилами общежития, не реагировал на предупреждения о возможности выселения, на проводимые со стороны государственных органов и органов местного самоуправления профилактические беседы, на постановления о привлечении к административной ответственности.

При таких обстоятельствах суд пришел к верному выводу о том, что П.С. противоправно и систематически нарушает права и законные интересы соседей<sup>62</sup>.

Нарушением прав и законных интересов соседей является несоблюдение правил содержания животных в жилых помещениях. Многочисленные нормативные правовые акты, принимаются на региональном уровне, например, Постановлением Мэрии городского округа Тольятти Самарской области утвержден Порядок содержания домашних животных, отлова и содержания безнадзорных животных, обитающих на территории городского округа Тольятти<sup>63</sup>. Данным Порядком установлены требования к содержанию домашних животных, которые должны соблюдаться в том числе нанимателями и проживающими с ними гражданами. Так, содержание домашних животных в квартирах многоквартирных жилых домов допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических, ветеринарно-санитарных правил. Не допускается содержание домашних животных на балконах, лоджиях, в местах

---

<sup>62</sup> Апелляционное определение Суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 02.09.2013 г. по делу № 33-1847/2013 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>63</sup> Постановление Мэрии городского округа Тольятти Самарской области от 24.12.2013 г. № 4025-п/1 (ред. от 19.06.2015) «Об утверждении Порядка содержания домашних животных, отлова и содержания безнадзорных животных, обитающих на территории городского округа Тольятти» // Городские ведомости. 2013. 27 декабря. № 98(1597).

общего пользования многоквартирных жилых домов. Не допускать загрязнения домашними животными общественных мест и мест общего пользования в жилых домах. В случае загрязнения указанных мест животными владельцы, лица, выгуливающие животных, обязаны обеспечить незамедлительную уборку с применением средств для уборки.

Основанием для расторжения договора жилищного найма является использование жилого помещения не по назначению (п. 4 ст. 687 ГК РФ, пп. 4 п. 4 ст. 83 ЖК РФ).

Надлежащее использование жилого помещения как презумпция жилищного права исходит из особенностей пользования данным объектом. Как известно, 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 (ч. 1 ст. 30 ЖК РФ). Назначение жилого помещения, пределы его использования и правила пользования жилым помещением содержатся в ст. 17 ЖК РФ.

Ч. 1 ст. 17 ЖК РФ, будучи нормой универсального действия, имеющей распространение на любых пользователей жилья вне зависимости от их жилищно-правового статуса, прямо и однозначно устанавливает, что жилые помещения предназначены для проживания граждан.

Если говорить более предметно, то в жилых помещениях, например, не могут располагаться офисы юридических лиц, отделения политических партий, молельные дома, склады, различного рода кустарные мастерские (в том числе и автомастерские). В жилых помещениях не могут находиться химические лаборатории, подпольные казино, курительные салоны. В жилых помещениях недопустимо содержание сельскохозяйственных животных или разведение пчел. К сожалению, действующие в настоящее время Правила пользования жилыми помещениями<sup>64</sup>, прямо данный запрет не содержат.

---

<sup>64</sup> Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25 (с изм. от 16.01.2008) «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» // СЗ РФ. 2006. № 5. Ст. 546.

Нормы жилищного и гражданского законодательства прямо устанавливают, что в жилых помещениях не могут находиться промышленные производства (ч. 3 ст. 17 ЖК РФ, п. 3 ст. 288 ГК РФ). В настоящее время на практике весьма распространены случаи устройства в жилых помещениях мини-гостиниц (хостелов), организованных по системе койко-место. По существу это также противоречит целевому использованию таких помещений, т.к. гостиничный фонд относится к разряду уже помещений нежилых. Со стороны определенных заинтересованных лиц были предприняты попытки внесения в гражданское и жилищное законодательство изменений, направленных на легализацию размещения в жилых помещениях мини-гостиниц. Однако со стороны экспертного сообщества такие предложения встретили резкую критику<sup>65</sup>.

Отдельно следует отметить то важное обстоятельство, что ч. 1 ст. 17 ЖК РФ является нормой императивной, т.к. она не может быть изменена или вовсе отменена по соглашению сторон. Пользователь жилья не имеет права заключать никакие гражданско-правовые договоры, меняющие целевое использование жилых помещений. Об этом однозначно говорится, в частности, в рамках совместного Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 в п. 38 которого даются следующие разъяснения: «Сделки, связанные с арендой (имущественным наймом), безвозмездным пользованием, а также иным, не связанным с проживанием граждан, использованием организациями жилых помещений, которые не были переведены в нежилые в порядке, установленном жилищным законодательством, являются ничтожными по основаниям, предусмотренным статьей 1468 ГК РФ»<sup>66</sup>.

Таким образом, любое жилое помещение должно использоваться только для проживания граждан (нанимателей, собственников, членов их семей и др.)

---

<sup>65</sup> Экспертное заключение по проекту Федерального закона «О внесении изменений в статью 288 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации» // Вестник гражданского права. 2014. № 5. С. 171 - 173.

<sup>66</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 г. (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // БВС РФ. 1996. № 9.

и никакие предпринимательские, коммерческие, хозяйственные, производственные, технические и иные аналогичные процессы в них осуществляться не должны. Жилое помещение - это все-таки именно жилое, а не административное помещение.

Однако из данного общего правила наше жилищное законодательство все же знает одно исключение. Оно предусмотрено ч. 2 ст. 17 ЖК РФ. В соответствии с ней допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Во-первых, ЖК РФ устанавливает, что лицо на законных основаниях может заниматься в принадлежащем ему жилом помещении так называемой профессиональной деятельностью. Во-вторых, если лицо зарегистрировано в качестве индивидуального предпринимателя, данное лицо имеет возможность осуществлять указанную предпринимательскую деятельность на базе своего жилого помещения.

Говоря в целом о возможности осуществления в жилых помещениях профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности, стоит отметить следующее. С одной стороны, ч. 2 ст. 17 ЖК РФ прямо санкционирует осуществление указанной деятельности в объектах жилищного фонда. Но с другой стороны, осуществление такой деятельности возможно только при условии, что указанная деятельность не будет нарушать права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Стоит также отметить тот принципиальный факт, что юридическая обязанность по целевому использованию жилых помещений не является обязанностью автономной, существующей, что называется, в правовой изоляции. Так, пользователь обязан обеспечивать сохранность жилого

помещения; на пользователе лежит обязанность по поддержанию надлежащего состояния жилого помещения; на любом пользователе лежит обязанность соблюдать права и законные интересы соседей<sup>67</sup>.

Факт ненадлежащего использования жилого помещения подлежит доказыванию стороной, которая на это ссылается. Особенности имеют перепланировка и переоборудование жилого помещения (гл. 4 ЖК РФ), которые осуществляются с соблюдением специального порядка. В случае если он не был соблюден, нарушение прав и законных интересов других лиц доказывает лицо, осуществившее перепланировку (переустройство)<sup>68</sup>.

Например, фактами, свидетельствующими о том, что жилое помещение используется не по назначению, могут являться: не отапливание квартиры, разобранные полы, аварийное состояние оконных и дверных проемов, отсутствие на входной двери замка<sup>69</sup>.

В таких случаях наймодатель может (но не обязан) предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения. Если же наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, и после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения<sup>70</sup>.

Следующим основанием расторжения договора жилищного найма является нарушение нанимателем обязанности по оплате найма и (или) коммунальных услуг (абз. 2 п. 2 ст. 687 ГК РФ, пп. 1 п. 4 ст. 83 ЖК РФ, пп. 1 п. 3 ст. 91.10 ЖК РФ, п. 3 ст. 101 ЖК РФ).

Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев. Договор социального найма и найма специализированных жилых помещений

---

<sup>67</sup> Мыскин А.В. К вопросу о целевом использовании жилых помещений // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 35.

<sup>68</sup> Егорова О.А. Презумпции и фикции в жилищном законодательстве РФ // Российская юстиция. 2015. № 10. С. 11.

<sup>69</sup> Апелляционное определение Пермского краевого суда от 22.12.2014 г. по делу № 33-11572 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>70</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014. С. 208.



расторгается в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев (пп. 1 п. 4 ст. 83 ЖК РФ, п. 3 ст. 101 ЖК РФ). При этом, предусмотренный пп. 1 п. 4 ст. 83 ЖК РФ шестимесячный срок считается прерванным в случае внесения частичной оплаты за жилищно-коммунальные услуги<sup>71</sup>. Доводы же о том, что вносимые суммы платежей, которые были недостаточны для погашения всех обязательств нанимателя были зачтены в счет погашения долга по оплате жилищно-коммунальных услуг, соответственно оплата по текущим платежам не производилась, что доказывает факт невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилищно-коммунальные услуги непрерывно в течение 6 месяцев, признаются судами несостоятельными, поскольку основаны на неправильном толковании норм материального права<sup>72</sup>.

Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может быть расторгнут в случае неполного и (или) несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги более чем шесть раз в течение двенадцати месяцев или наличия у нанимателя задолженности по внесению платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги в размере, превышающем три среднемесячных размера такой платы за предшествующие двенадцать месяцев (пп. 1 п. 3 ст. 91.10 ЖК РФ).

Суды при рассмотрении дел о расторжении договоров жилищного найма создают условия для исследования причин образовавшейся у нанимателя задолженности по оплате жилого помещения.

Например, отказывая в удовлетворении исковых требований, суд установил наличие уважительных причин несвоевременного внесения платы за жилое помещения, в том числе размер пенсии нанимателя Ш.А.Г., возникновение пожара в спорном помещении, что повлекло несение дополнительных расходов по содержанию жилого помещения нанимателем, а также принял во внимание частичное погашение долга в период рассмотрения

---

<sup>71</sup> Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 28.01.2016 г. по делу № 33-11739/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>72</sup> Апелляционное определение Верховного суда Республики Коми от 20.08.2015 г. по делу № 33-4341/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

дела по существу, что вполне соответствует разъяснениям, содержащимся в п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14<sup>73</sup>.

В научной литературе высказывается мнение о том, что целесообразно по аналогии со ст. 90 ЖК РФ предоставить наймодателю право требовать в судебном порядке расторжения договора коммерческого найма в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение без уважительных причин<sup>74</sup>. Безусловно, если подобное предложение было бы реализовано законодателем, то оно облегчило бы участь нанимателя, но, с другой стороны, на практике могло бы привести к злоупотреблениям с его стороны. Более того, цель договора коммерческого найма принципиально отличается от целей договоров некоммерческого и социального найма. Коммерческий наем нацелен в первую очередь на извлечение наймодателем прибыли. Поэтому представляется, что подобное предложение не стоит предусматривать в законе. А нанимателю, оказавшемуся в сложной жизненной ситуации, предлагается все же расторгнуть договор коммерческого найма и искать на практике другие варианты решения своих жилищных проблем, например заключив договор некоммерческого найма<sup>75</sup>.

В итоге нужно сделать вывод о том, что вышеуказанные предложения по изменению законодательства о договоре коммерческого найма жилого помещения помогут сторонам договора избежать на практике различных проблем.

Таким образом, рассмотренный перечень оснований для расторжения договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя в случаях совершения нанимателем либо другими гражданами, за действия которых он отвечает, неправомерных действий, является исчерпывающим.

Кроме рассмотренных выше оснований расторжения договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя для договора найма жилого

---

<sup>73</sup> Апелляционное определение Свердловского областного суда от 07.08.2015 г. по делу № 33-11321/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>74</sup> Кириченко О.В. Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения по требованию одной из сторон // Современное право. 2013. № 11. С. 63.

<sup>75</sup> Воронцов П.М. Договор коммерческого найма жилого помещения: проблемы правового регулирования // Российская юстиция. 2015. № 2. С. 14.

помещения жилищного фонда социального использования предусмотрены специальные основания:

- в случае передачи жилого помещения или его части в поднаем или безвозмездное пользование;

- в случае наличия у нанимателя (членов его семьи) других жилых помещений на территории того же муниципального образования (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения – на территории того же субъекта), предоставленных им по договору социального найма, «некоммерческого найма», договору безвозмездного пользования или на основании членства в жилищном кооперативе (ЖК), ЖСК, или принадлежащих им на праве собственности в размере, превышающем норму предоставления.

Так, П.В.В. обратился в суд с встречным иском заявлением к Департаменту городского имущества г. Москвы об обязанности и просил обязать ДГИ г. Москвы расторгнуть договор социального найма жилого помещения на квартиру в отношении П.Е.В. и обязать ДГИ г. Москвы расторгнуть договор социального найма жилого помещения на квартиру, в отношении П.Л.В., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетнего П.Д.Е.

Как усматривается из материалов дела, спорную квартиру ответчики занимали на основании договора социального найма.

Учитывая изложенные обстоятельства дела, суд пришел к обоснованному выводу о том, что законных оснований для удовлетворения встречных исковых требований П.В.В., по заявленным им основаниям, не имеется, в связи с чем, отказал в удовлетворении встречного искового заявления П.В.В.<sup>76</sup>

Таким образом, перечень случаев расторжения договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования существенно шире по сравнению с договором социального найма.

Многие из рассмотренных оснований расторжения договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя являются нарушениями

---

<sup>76</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 04.08.2015 г. по делу № 33-18664/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

договора, а в некоторых случаях и закона, со стороны нанимателя. В частности, к ним относятся: невнесение нанимателем платы за жилое помещение; разрушение или порча жилого помещения либо использование жилого помещения не по назначению нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает; а также систематическое нарушение прав и интересов соседей нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает. Данные основания расторжения договора можно назвать традиционными, при этом наймодатель, предъявляя иск, зачастую требует защиты не только собственного права собственности, но и имеет целью защиту общественных интересов, которые состоят в обеспечении сохранности жилищного фонда, безопасности проживания в жилых помещениях, соблюдении прав и законных интересов иных лиц.

Однако абсолютно негативно и необдуманно урегулированной можно назвать процедуру расторжения договора, а если сказать точнее – процедуру выселения из жилого помещения, в случае расторжения договора по данным основаниям. Можно сказать, что рассматриваемые правила гражданского законодательства направлены против достижения вышеуказанных целей, а также против интересов наймодателя. Думается, целью их установления было сохранение жилого помещения за нанимателем. Однако в условиях современной жизни при свободной возможности заключения договора в отношении довольно большого числа жилых помещений такая забота о сохранении указанного права при условии нарушения прав иных лиц представляется излишней<sup>77</sup>.

Речь идет о возможности при предъявлении наймодателем иска о расторжении договора предоставления судом нанимателю срока (не более года) для устранения нарушений, послуживших основанием для расторжения договора (ст. 687 ГК РФ). Если в течение данного срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их

---

<sup>77</sup> Безик Н.В. К вопросу о совершенствовании правового регулирования коммерческого найма жилого помещения // Сибирский юридический вестник. 2015. № 1 (68). С. 65.

устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения.

При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года. Думается, что данные правила противоречат интересам наймодателя, иных граждан, пострадавших от нарушителя, общества. Их сохранение в ГК РФ следует назвать ошибкой.

Также следует повторить, что нормами ст. 687 ГК РФ наймодателю запрещено требовать досрочного расторжения договора по основаниям, не предусмотренным гражданским или жилищным законодательством, т. е., например, по основаниям, сформулированным сторонами договора.

Следующей группой оснований расторжения договора найма жилого помещения являются основания по инициативе любой из сторон (в судебном порядке при наличии спора).

Так, для всех видов договора жилищного найма это:

- 1) если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния. Данное основание предусмотрено гражданским законодательством и не упомянуто в ЖК РФ, однако, полагаем, что оно носит общий характер и применимо ко всем видам найма;

- 2) по основаниям, установленным жилищным законодательством.

Для договора социального найма жилищным законодательством установлены следующие основания для расторжения договора по инициативе любой из сторон:

- 1) дом, в котором находится помещение, подлежит сносу (п. 1 ст. 85 ЖК РФ).

Следует обратить внимание на то, что ни ЖК РФ, ни Положение «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или

реконструкции»<sup>78</sup>, не дают определений понятиям ветхого жилья и аварийного жилья. Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 29 апреля 2014 г., также не содержит дефиниций, а лишь раскрывает процедуру признания жилья аварийным<sup>79</sup>.

Среди ученых-юристов отсутствует единое мнение по поводу соотношения понятий «ветхость» и «аварийность» жилищного фонда. Следует согласиться с учеными, которые различают данные понятия, мотивируя это разной правовой природой этих понятий<sup>80</sup>;

2) жилое помещение подлежит изъятию в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд;

3) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;

4) в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления;

5) жилое помещение подлежит передаче религиозной организации в соответствии с Федеральным законом «О передаче религиозным организациям

---

<sup>78</sup> Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 (ред. от 25.03.2015) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

<sup>79</sup> Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014) // БВС РФ. 2014. № 7.

<sup>80</sup> Мукова Л.А., Рыбакова С.А. К вопросу о правовых понятиях аварийности и ветхости жилых помещений по российскому и болгарскому законодательству // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2015. № 4. С. 31.

имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности»<sup>81</sup>.

В научной литературе обращалось внимание на то, что в ЖК РФ не предусмотрены последствия сноса дома, непригодности жилого помещения, капитального ремонта (реконструкции) дома применительно к договору некоммерческого найма. Как замечает Е.С. Крюкова, для договора социального найма эти вопросы решены законодателем, но при отсутствии аналогичных положений для договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования даже срочный характер договора не поможет избежать проблем в решении обозначенных вопросов<sup>82</sup>. По мнению О.Г. Митролюбовой, законодатель сознательно не предусматривает обязанности наймодателя по новому виду договора предоставить нанимателю другое жилое помещение. Этот вывод следует из нормы ст. 91.12 ЖК РФ, в которой указано, что в случае расторжения договора наниматель и члены его семьи выселяются из жилого помещения на основании решения суда без предоставления другого жилого помещения. В настоящее время, когда система наемных домов в Российской Федерации только начинает формироваться, эта проблема не столь актуальна, но впоследствии она, безусловно, потребует законодательного решения, иначе право граждан на стабильное пользование занимаемыми жилыми помещениями останется нереализованным<sup>83</sup>.

В заключении рассмотрения оснований и порядка расторжения договора найма жилых помещений, следует сделать выводы.

1. Во внесудебном порядке основаниями расторжения договора найма жилого помещения (по воле обеих или одной из сторон) являются:

1) по соглашению сторон (п. 1 ст. 83, п. 1 ст. 91.10, п. 1 ст. 101 ЖК РФ);

---

<sup>81</sup> Федеральный закон от 30.11.2010 г. № 327-ФЗ (ред. от 23.06.2014) «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности» // СЗ РФ. 2010. № 49. Ст. 6423.

<sup>82</sup> Крюкова Е. С. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования: новеллы жилищного законодательства // Российская юстиция. 2014. № 12. С. 10.

<sup>83</sup> Митролюбова О.Г. Наем жилого помещения жилищного фонда социального использования как новое средство реализации права граждан на жилище // Социально-юридическая тетрадь. 2015. № 5. С. 118.

2) по инициативе нанимателя.

2. Основания для судебного порядка расторжения договора найма жилого помещения можно подразделить на две подгруппы:

- требования наймодателя;
- требования любой из сторон.

Таким образом, основания, по которым договор найма может быть расторгнут по инициативе наймодателя – это основания связанные с неправомерным поведением нанимателя, причем нанимателю в таких случаях предоставляется возможность устранения последствий такого противоправного поведения и срок для их устранения. А основания, связанные с инициативой любой из сторон договора, - это основания, которые, как правило, не зависят ни от одной из сторон, но, с другой стороны, в аварийное и непригодное для проживания состояние жилое помещение могут привести как наниматель, так и наймодатель.



### Глава 3. Последствия расторжения договора найма жилого помещения

#### 3.1 Выселение нанимателя и членов его семьи без предоставления другого жилого помещения

Выселение граждан из занимаемых ими жилых помещений производится только в судебном порядке.

Несмотря на то, что дела о выселении имеют особое социальное значение, в действующем жилищном законодательстве до настоящего времени понятие «выселение» не раскрыто.

Правовая природа выселения обусловлена следующими сущностными признаками.

Выселение, по каким бы основаниям и в каком бы порядке оно ни проводилось, во всех случаях является принудительной мерой государственно-правового воздействия. Однако выселение далеко не всегда можно квалифицировать как санкцию и тем более как меру юридической ответственности<sup>84</sup>. Выселение как особая санкция за правонарушение, применяемая лишь в жилищном законодательстве, предусмотрена в крайних случаях<sup>85</sup>.

Однако меру принуждения можно рассматривать и как санкцию, несущую неблагоприятные последствия (для правонарушителя), и как способ (действие или систему действий) по восстановлению субъективного гражданского права (потерпевшего лица)<sup>86</sup>.

В таком случае выселение возможно рассматривать, как способ защиты права, выражающийся в восстановлении положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения.

---

<sup>84</sup> Гражданское право : учебник : в 3 т. / Отв. ред. А. Л. Сергеев, Ю. К. Толстой. М.: Проспект, 2003. Т. 2. С. 328.

<sup>85</sup> Рахвалова М.Н. Правовая природа выселения // Семейное и жилищное право. 2010. № 1. С. 39.

<sup>86</sup> Кархалев Д. Н. Способы защиты жилищных прав // Семейное и жилищное право. 2013. № 1. С. 38–40.

Выселение граждан из занимаемого жилого помещения носят имущественный, т.е. гражданско-правовой, характер и, следовательно, правоотношения, связанные с выселением из жилого помещения, имеют гражданско-правовую природу.

Регулирование порядка защиты вещных прав (права собственности, хозяйственного ведения и оперативного управления) осуществляется гл. 20 ГК РФ, где раскрываются главные средства защиты прав, в том числе и средства защиты прав собственника (иного владельца), которые предусматривают выселение лица. Поэтому в качестве основного способа защиты жилищное право рассматривает выселение лица, утратившего правовые основания на пользование жилым помещением.

В науке ряд ученых определяет выселение как жилищное правоотношение, вытекающее из прекращения права пользования жилым помещением<sup>87</sup>. Так, выселение гражданина в большинстве случаев является следствием прекращения действия основания пользования жилым помещением, которым выступает либо расторжение ранее заключенного договора жилищного найма, либо утрата оснований для законного занятия жилого помещения, в случае, если договор найма не заключался.

При этом для объективного понимания правовой природы выселения необходимо учитывать, что, являясь финалом прекращения жилищных прав, выселение имеет юридическое последствие, являясь основанием для снятия с регистрационного учета<sup>88</sup>.

Таким образом, правовая природа выселения напрямую зависит от оснований, по которым данный институт применяется в отношении граждан, прекративших право пользования жилым помещением и представляется, как мера государственно-принудительного воздействия, направленная на освобождение жилого помещения для обеспечения защиты прав участников

---

<sup>87</sup> Золотарь В.А. Советское жилищное право. Киев, 1985. С. 106.

<sup>88</sup> Оглио Е.Ф. Правовая природа выселения в современном жилищном праве // Сб.: Защита частных прав: проблемы теории и практики. Материалы 3-й международной научно-практической конференции / под ред. Н.П. Асланян, Ю.В. Винченко. Иркутск, 2014. С. 250.

жилищных правоотношений, возникающих в связи с прекращением права пользования жилым помещением.

В данной части выпускной квалификационной работы будет исследовано выселение нанимателя и членов его семьи без предоставления другого жилого помещения.

Без предоставления другого жилого помещения происходит выселение в следующих случаях.

При расторжении договоров коммерческого и некоммерческого найма выселение производится без предоставления другого жилого помещения (ст. 688 ГК РФ, ст. 91.12 ЖК РФ).

Так, в ходе рассмотрения дела судом установлено, спорная квартира принадлежит на праве собственности ОАО «Российские железные дороги».

Согласно Перечню основных профессий и должностей работников ОАО «РЖД», обеспечивающих соответствующие производственно-технологические процессы, которым в связи с характером трудовой деятельности необходимо проживать вблизи от места работы, приглашенным и перемещенным руководителям и специалистам ОАО «РЖД»<sup>89</sup> указанных в перечне должностей предоставление жилых помещений специализированного жилищного фонда ОАО «РЖД» в случае их нуждаемости в жилом помещении.

В связи с назначением Д.В. 10 ноября 2006 года на должность Калининградской железной дороги - филиала ОАО «РЖД», включенной в данный Перечень, ему и членам его семьи было предоставлено названное жилое помещение и 28 декабря 2012 года заключен соответствующий договор коммерческого найма жилого помещения.

Пунктом 7.3. указанного договора предусмотрено, что договор досрочно расторгается наймодателем, без предоставления другого жилого помещения, в случае расторжения или прекращения трудового договора с нанимателем, а также изменения профессии или перевода нанимателя на другую должность,

---

<sup>89</sup> Распоряжение ОАО «РЖД» от 25.05.2005 г. № 780р (ред. от 22.08.2014) «Об утверждении концепции жилищной политики ОАО «РЖД» на 2005 - 2007 годы и на период до 2015 года и нормативных документов, необходимых для ее реализации» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

работа в которой не дает права проживать в жилом помещении наймодателя в соответствии с перечнем основных профессий и должностей работников ОАО «РЖД», обеспечивающих соответствующие производственно-технологические процессы, которым в связи с характером трудовой деятельности необходимо проживать вблизи от места работы, приглашенных, перемещенных руководителей и специалистов ОАО «РЖД», утвержденным ОАО «РЖД».

Наниматель и члены его семьи обязаны освободить жилое помещение в течение 15 дней с момента расторжения и прекращения трудового договора.

26 сентября 2014 года Д.В. был уволен с должности с 29 сентября 2014 года по собственному желанию.

Принимая оспариваемое решение и удовлетворяя заявленный ОАО «РЖД» иск, суд первой инстанции, установив обстоятельства дела, в целом правильно исходил из того, что правовых оснований для дальнейшего проживания ответчиков в спорном жилом помещении не имеется, и они подлежат выселению по требованию собственника этого помещения.

Поскольку прекращение трудовых отношений с нанимателем, согласно условиям договора, влечет расторжение такого договора и возлагает на нанимателя обязанность освободит занимаемое жилое помещение, увольнение Д.В. является безусловным основанием для прекращения права пользования жилым помещением, находящимся в собственности работодателя, и предоставленном в связи с трудовыми отношениями.

Учитывая, что договор найма подлежит расторжению и у ответчиков отсутствует право пользования названной квартирой, они подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

При таком положении, вопреки доводам апелляционной жалобы, законных оснований для сохранения за Д.В. и членами его семьи права пользования названной квартирой и к отказу в удовлетворении иска собственника об освобождении принадлежащего ему жилого помещения у суда не имелось.

То обстоятельство, что принадлежащее ОАО «РЖД» жилое помещение не является по смыслу ЖК РФ специализированным жилищным фондом (служебным жильем) и к спорным правоотношениям неприменимы положения ЖК РФ, регулирующие вопросы, связанные с договором найма служебного жилого помещения, не может явиться основанием для отмены решения суда и отказу истцу в иске, поскольку в данном случае прекращение права пользования ответчиков спорным жилым помещением вытекает из условий заключенного сторонами договора коммерческого найма<sup>90</sup>.

В случае принятия решения суда о расторжении договора найма наниматель, граждане, постоянно проживающие с ним, поднаниматели, временные жильцы могут добровольно освободить жилое помещение. Если этого не происходит, то выселение производится в порядке, установленном Федеральным законом «Об исполнительном производстве»<sup>91</sup>.

Необходимым условием выселения в указанных случаях является предварительное предупреждение нанимателя об устранении выявленных нарушений в разумный срок (ч. 2 ст. 35, ч. 1 ст. 91 ЖК РФ). При этом, требование о выселении в порядке ст. 91 ЖК РФ не может быть удовлетворено, если истец не докажет факт предоставления наймодателем ответчику разумного срока для устранения выявленных нарушений при пользовании жилым помещением<sup>92</sup>.

В правоприменительной практике возник вопрос о форме, в которой должно быть вынесено данное предупреждение. Поскольку закон не требует какой-либо определенной формы, в которой собственником либо наймодателем должно быть выражено предупреждение, то в случае возникновения спора по поводу выселения граждан по основаниям, предусмотренным ч. 2 ст. 35 ЖК РФ и ч. 1 ст. 91 ЖК РФ, в суд могут быть представлены любые доказательства, которые свидетельствуют как о нарушениях, допущенных гражданами в

---

<sup>90</sup> Апелляционное определение Калининградского областного суда от 22.07.2015 г. по делу № 33-3623/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>91</sup> Федеральный закон от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «Об исполнительном производстве» // СЗ РФ. 2007. № 41. Ст. 4849.

<sup>92</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 28.05.2015 г. по делу № 33-18191/15 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

отношении жилых помещений, так и о том, что виновные граждане предупреждены о необходимости устранить такие нарушения.

При этом Конституционный Суд РФ в Определении от 03.11.2006 г. № 455-О также указал, что гарантии прав членов семьи бывшего собственника жилого помещения должны рассматриваться в общей системе действующего правового регулирования как получающие защиту наряду с конституционным правом собственности<sup>93</sup>.

Например, совокупность доказательств может подтвердить тот факт, что занимаемое ответчиками жилое помещение находится в антисанитарном, непригодном для жизни состоянии, создает угрозу для проживающих по соседству граждан, и позволила суду принять решение об удовлетворении исковых требований и выселении таких жильцов, грубо нарушивших Правила пользования жилым помещением<sup>94</sup>.

Аналогичная совокупность доказательств позволила выселить и другого жильца, нарушившего указанные Правила, в судебном порядке. При этом суд доводы жалобы выселяемого жильца о том, что срок для устранения нарушений был предоставлен недостаточный, счел несостоятельными и противоречащими установленным по делу обстоятельствам, так как у ответчика имелось достаточно времени для устранения недостатков, однако с момента получения требования об устранении недостатков и до вынесения решения суда недостатки устранены не были, каких-либо существенных мер для устранения недостатков не предпринималось, кроме того, жилое помещение имело небольшую площадь (29,8 кв. м), что позволяло ответчику устранить выявленные нарушения в установленный срок<sup>95</sup>.

---

<sup>93</sup> Определение Конституционного Суда РФ от 03.11.2006 г. № 455-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Слободского районного суда Кировской области о проверке конституционности пункта 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также жалоб граждан В.А. Вахрамеевой и Е.В. Кожанова на нарушение их конституционных прав этими нормами» // ВКС РФ. 2007. № 2.

<sup>94</sup> Апелляционное определение Белгородского областного суда от 04.12.2012 г. по делу № 33-3928 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>95</sup> Апелляционное определение Кемеровского областного суда от 24.02.2012 г. по делу № 33-1842 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

В то же время необходимо учитывать, что выселение гражданина за нарушение им Правил пользования жилым помещением является крайней мерой ответственности и возможно лишь при установлении факта систематичности противоправных виновных действий с его стороны, которые не устраняются, несмотря на предупреждение собственника в любой форме (устной или письменной) о необходимости их устранения (п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14). Однако для оценки достаточности доказательств на практике все же более существенным являются не показания свидетелей об устных предупреждениях, а предупреждение в письменной форме в произвольном варианте текста с отметкой о получении жильцом, которому такое предупреждение адресуется. Например, Верховный суд Республики Башкортостан отказал в иске о выселении, сославшись в том числе на то, что доказательств, подтверждающих вручение предупреждения, связанного с необходимостью устранения нарушений, что предусмотрено нормами ч. 2 ст. 35 ЖК РФ, истцом, в нарушение ст. 56 Гражданского процессуального кодекса РФ<sup>96</sup>, представлено не было<sup>97</sup>.

Кроме того, по смыслу действующего законодательства выселение по основаниям, предусмотренным ч. 1 ст. 91 ЖК РФ, является крайней мерой ответственности и возможно лишь при установлении систематичности противоправных виновных действий со стороны нанимателя или членов его семьи, которые, несмотря на предупреждение наймодателя о необходимости устранить допущенные нарушения, эти нарушения не устранили. Так, Свердловский районный суд г. Красноярск в решении от 19 ноября 2012 года отказал в удовлетворении иска о выселении, мотивировав его тем, что стороной истца не представлено доказательств систематического совершения ответчиком противоправных виновных действий, связанных с нарушением прав и законных интересов истца, и установив также, что ответчик к ответственности за нарушение требований пожарной безопасности, санитарных

---

<sup>96</sup> Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 138-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // СЗ РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

<sup>97</sup> Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 20.01.2015 г. по делу № 33-142/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

правил не привлекался, наймодателем об использовании жилого помещения не по назначению либо о бесхозяйственном обращении с жилым помещением не предупреждался, пришел к выводу об отсутствии законных оснований для выселения ответчика из жилого помещения<sup>98</sup>.

Обратиться в суд с иском о выселении нанимателя и (или) членов его семьи вправе также органы государственной жилищной инспекции, осуществляющие контроль за использованием жилищного фонда, соблюдением правил пользования жилыми помещениями<sup>99</sup>.

К заинтересованным лицам, имеющим право обратиться в суд с требованием о выселении нанимателя жилого помещения и (или) членов его семьи в связи с бесхозяйным обращением с жилым помещением и нарушением прав других жильцов (ст. 91 ЖК РФ), относятся лица, чьи права нарушаются неправомерными действиями нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи (например, соседи по дому, коммунальной квартире). Кроме того, обратиться в суд с требованием о выселении в этом случае вправе также органы государственной жилищной инспекции, а также лица, в хозяйственном ведении (оперативном управлении) которых находятся специализированные жилые помещения, осуществляющие контроль за использованием жилищного фонда, соблюдением правил пользования жилыми помещениями<sup>100</sup>.

По общему правилу (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ) в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника не сохраняется, если иное не установлено соглашением между ними. Вместе с этим данное правило не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения, отказавшихся от участия в приватизации и имеющих в момент приватизации равные права пользования

---

<sup>98</sup> Котов В. Выселение как санкция за нарушение правил пользования жилым помещением // Жилищное право. 2015. № 7. С. 66.

<sup>99</sup> Карпухин Д.В. Выселение из жилых помещений нанимателей по договору социального найма и членов их семей // Жилищное право. - 2010. - № 3. - С. 85.

<sup>100</sup> Определение Московского городского суда от 19.03.2015 г. № 4г/1-2624 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.



этим помещением с лицом, его приватизировавшим. Такие лица сохраняют право пользования жилым помещением и после прекращения семейных отношений с его собственником.

Важно обратить внимание на то, что в Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ<sup>101</sup> отмечалось, что при рассмотрении дел по заявлениям прокуроров в защиту жилищных прав детей, оставшихся без попечения родителей, о выселении нанимателя (члена семьи нанимателя), лишённого родительских прав, в связи с невозможностью совместного с ним проживания без предоставления другого жилого помещения судами, исходя из норм ст. 91 ЖК РФ, устанавливались следующие обстоятельства: принадлежность жилого помещения к государственной или муниципальной собственности; проживание ответчика-родителя в спорном жилом помещении на условиях договора социального найма; круг лиц, обладающих равным с нанимателем правом пользования спорным жилым помещением; факт лишения лиц, подлежащих выселению, родительских прав; невозможность совместного проживания нанимателя с несовершеннолетними детьми, в отношении которых он лишён родительских прав, и другие. Так, суд принял во внимание особые обстоятельства, свидетельствовавшие о наличии реальной угрозы здоровью дочери ответчика, ее матери и престарелой бабушки (истицы), длительный период, в течение которого дочь истицы и ее несовершеннолетняя внучка были лишены возможности пользования своим жилым помещением, т.к. были вынуждены выехать на съемную квартиру из-за конфликтного поведения ответчика и невозможности совместного с ним проживания. По мнению суда, при указанных обстоятельствах отказ в удовлетворении иска нарушил бы охраняемые законом интересы ребенка, который должен проживать в благоприятных условиях и спокойной психологической обстановке<sup>102</sup>.

---

<sup>101</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда РФ «Обзор практики рассмотрения судами дел по заявлениям прокуроров в защиту жилищных прав несовершеннолетних детей, подпадающих под категорию лиц, которые имеют право на дополнительную социальную защиту в соответствии со ст. 1 Федерального закона «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» // БВС РФ. 2008. № 10.

<sup>102</sup> Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 13.03.2014 г. по делу № 33-3641/2014 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

По другому делу, из материалов дела усматривалось, что семья О-вых с 2010 состояла на профилактическом учете в комиссии по делам несовершеннолетних при администрации Завьяжского района г. Ульяновска; ответчик не работал, злоупотребляет спиртными напитками, в период 2012-2014 годов более 40 раз привлекался к административной ответственности за появление в общественных местах в состоянии алкогольного опьянения, судим за уклонение от уплаты алиментов на содержание сына (24.12.2012), неотбытая часть наказания за данное преступление в виде исправительных работ заменена на лишение свободы в колонии-поселении (14.01.2014). После отбытия наказания О.Н.2 своего поведения не изменил, продолжает злоупотреблять спиртными напитками, устраивает скандалы с бывшей супругой в присутствии несовершеннолетнего сына.

О.Н.1 неоднократно обращалась в органы полиции по фактам неправомерного и агрессивного поведения в отношении нее О.Н.2 Постановлениями указанных органов от 25.11.2010, 13.11.2011, 22.03.2013, 06.10.2013, 15.10.2013, 24.10.2013, 05.02.2014, 29.11.2014 в возбуждении уголовных дел отказано, истице предложено обратиться по данным фактам с заявлением в порядке частного обвинения. В ходе проведения проверок по обращениям истицы О.Н.2. не отрицал своего агрессивного поведения, пояснял, что в состоянии алкогольного опьянения «не может жить спокойно, ему обязательно нужно дома устроить скандал».

Из школьной характеристики на О.Д. усматривается, что ребенок малообщителен, замкнут, нерешителен, плаксив и неуравновешен. Отец ребенка школу не посещает, учебой ребенка не интересуется, посещал школу один раз в первом классе, был в грязном виде и алкогольном опьянении.

Согласно медицинской справки из поликлиники по месту жительства О.Д. наблюдается у невролога с диагнозом «минимальная мозговая дисфункция, неврозоподобный синдром (тики)», получает курсы амбулаторного лечения.

По мнению судебной коллегии, указанные обстоятельства в их совокупности свидетельствуют о невозможности совместного проживания ответчика с ребенком в одной комнате площадью 17 кв. м, в силу чего он подлежит выселению из занимаемого жилья без предоставления другого жилого помещения<sup>103</sup>.

Таким образом, позиция вышестоящих судов сводится к тому, что по данной категории дел необходимо обосновать факты аморального, противоправного поведения родителей, связанные как со взаимоотношениями с несовершеннолетним ребенком, так и его отношением к состоянию жилого помещения, в котором проживают указанные лица.

Кроме того, следует учитывать, что положения ЖК РФ, регламентирующие выселение лиц, лишенных родительских прав, вследствие невозможности совместного проживания с детьми, могут быть использованы только по отношению к жилым помещениям, занимаемым по договору социального найма.

Таким образом, при разрешении споров, связанных с жилищными правами граждан, основная рекомендация, которая дается судами - подходить индивидуально к каждой ситуации, обращать внимание на тонкости каждого конкретного случая и обязательно, при принятии решения о выселении, соблюдать конституционное право каждого россиянина на жилище.

### 3.2 Выселение нанимателя и членов его семьи с предоставлением другого жилого помещения

Действующий ЖК РФ выделяет ряд оснований и видов выселения с предоставлением другого жилого помещения, характерных только для договора социального найма.

---

<sup>103</sup> Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 16.12.2014 г. по делу № 33-4698/2014 г. [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

Таковыми являются основания и виды выселения, установленные ст.ст. 85-90 ЖК РФ.

В соответствии со ст. 84 ЖК РФ выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, может быть осуществлено:

- во-первых, с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма (ст.ст. 85-89 ЖК РФ);
- во-вторых, с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма (ст. 90 ЖК РФ).

Другое благоустроенное жилье может быть предоставлено нанимателю и членам его семьи по договору социального найма в соответствии с положениями ст. 85-88 ЖК РФ в случаях, предусмотренных ст. 85 ЖК РФ.

Благоустроенность предоставляемого жилья определяется наличием коммунальных удобств (свет, вода, газ, центральное отопление). В соответствии с ч. 4 ст. 15 ЖК РФ требования, которым должно отвечать жилое помещение с точки зрения санитарно-технических норм, содержатся в разделе 2 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47. При этом, как разъяснил Пленум Верховного Суда РФ, неблагоустроенность жилого помещения, из которого выселяется гражданин, и (или) отсутствие в нем коммунальных удобств не являются основанием для предоставления ему жилого помещения, не отвечающего требованиям ст. 89 ЖК РФ. Общие требования к благоустроенности жилого помещения определены в Постановлении № 47. Эти требования носят обязательный характер и не могут быть снижены субъектами РФ и муниципальными образованиями (ч. 3 п. 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14).

Предоставляемое в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены ст.ст. 86-88 ЖК РФ, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому, находиться в границах населенного пункта.

Таким образом, критерий предоставления помещения взамен прежнего связан с площадью, о количестве комнат речь в законе не идет. Такая ситуация зачастую не устраивает нанимателей, поскольку равнозначные по площади трех маленьких комнат, скажем, две комнаты - не одно и то же. Кроме того, наниматели рассчитывают на улучшение жилищных условий, а закон при расселении не гарантирует это, признавая лишь компенсационный характер. Как результат - судебные споры, зачастую проигранные нанимателями.

Так, судом было установлено, что предоставление гражданам в связи со сносом дома другого жилого помещения носит компенсационный характер и гарантирует им условия проживания, которые не должны быть ухудшены по сравнению с прежними. Поскольку занимаемое ответчиками помещение (две комнаты в общежитии) не могут быть признаны отдельной двухкомнатной квартирой, не подлежат удовлетворению встречные требования о предоставлении в силу ст. 89 ЖК РФ двухкомнатной квартиры в связи с расселением<sup>104</sup>.

Администрация Невского района Санкт-Петербурга обратилась в суд с иском о выселении ответчиков Х.О., Х.Ю. и Х.В. из двух комнат в общежитии в соответствии с ПП Санкт-Петербурга, дом включен в перечень помещений, подлежащих расселению. Ответчикам предоставлены для переселения две комнаты в трехкомнатной коммунальной квартире, но они отказались переезжать, предъявив встречный иск, просили признать незаконным отказ Администрации в предоставлении отдельного помещения.

В подтверждение обстоятельств того, что истцы занимают отдельную 2-комнатную квартиру, ими представлено заключение специалиста. При этом в заключении характеристика проводилась специалистом без экспликации и плана помещения, изготовленных ГУИОН ПИБ по данным текущей инвентаризации специализированных помещений общежития по состоянию на 2005 год. Как следует из экспликации помещения и плана помещения,

---

<sup>104</sup> Определение Санкт-Петербургского городского суда от 17.01.2012 г. № 0256 [Электронный ресурс] //СПС КонсультантПлюс, 2016.

изготовленных ГУИОН ПИБ Невского района по данным текущей инвентаризации специализированных помещений общежития, помещение состоит из помещения № 1 коридор, № 2 - туалет, № 3 - комната № 4 – комната.

Администрация Невского района в предоставлении отдельного жилого помещения отказала, поскольку занимаемое ответчиками помещение не может быть признано отдельной квартирой.

Судом отмечено, что специалист сделал однозначный вывод о признании помещения квартирой без изучения документов ПИБ, и суд правомерно отклонил требования встречного иска в части признания занимаемого помещения квартирой.

Поскольку X-вы занимают две комнаты в общежитии, а ч. 1 ст. 89 ЖК РФ предусматривает предоставление жилого помещения, равнозначного по общей площади, то предоставляемое помещение отвечает требованиям данной статьи о равнозначности.

Целью предоставления истцам иного жилого помещения вследствие выселения является не улучшение их жилищных условий (истцы продолжают состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий), а обеспечение возможности безопасного проживания.

Данные положения применяются и в отношении коммуналок<sup>105</sup>.

Следует отметить, что в соответствии с ч. 1 ст. 89 ЖК РФ в случаях, предусмотренных федеральным законом, гражданам, которые состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или имеют право состоять на данном учете, жилые помещения предоставляются по нормам предоставления.

Таким образом, право на предоставление жилого помещения по норме предоставления зависит от факта состояния граждан на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (или потенциальной такой возможности).

Следовательно, в данном случае необходимо руководствоваться положениями ч. 2-3 ст. 49 ЖК РФ, в соответствии с которыми малоимущим

---

<sup>105</sup> Кузина М. Великое переселение народов. Снос общежитий и споры тех, кто там жил // Жилищное право. 2015. № 9. С. 16.

гражданам, признанным по установленным данным Кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в установленном ЖК РФ порядке.

По поводу вышеизложенного Верховным Судом РФ даны разъяснения, содержащиеся в п. 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14, в соответствии с которыми по делам о выселении граждан в другое благоустроенное жилое помещение по основаниям, предусмотренным ст. 86-88 ЖК РФ, т.е. в связи с невозможностью использования жилого помещения по назначению (дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу; жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение; жилое помещение признано непригодным для проживания; в результате реконструкции или капитального ремонта жилого дома жилое помещение не сохраняется или уменьшается, в результате чего граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях (ст. 51 ЖК РФ), или увеличивается, в результате чего общая площадь жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления (ст. 50 ЖК РФ)), судам надлежит учитывать, что предоставляемое гражданам по договору социального найма другое жилое помещение должно отвечать требованиям ст. 89 ЖК РФ. Если наниматель и члены его семьи занимали квартиру или комнату (комнаты) в коммунальной квартире, им предоставляется квартира или жилое помещение, состоящее из того же числа комнат, в коммунальной квартире. Судам необходимо также иметь в виду, что при выселении граждан из жилых помещений по основаниям, перечисленным в ст. 86-88 ЖК РФ, другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма, равнозначное по общей площади ранее занимаемому, предоставляется гражданам не в связи с улучшением жилищных условий, а потому иные обстоятельства, учитываемые при предоставлении жилых помещений гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях,

во внимание не принимаются. При этом граждане, которым в связи с выселением предоставлено другое равнозначное жилое помещение, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если для них не отпали основания состоять на таком учете (ст. 55 ЖК РФ).

Иными словами, Верховный Суд РФ в своих разъяснениях фактически исключил для граждан возможность обеспечения новым жильем по нормам предоставления<sup>106</sup>.

Однако указанные разъяснения Верховного Суда РФ 2009 не могут быть применены в полном объеме, поскольку в связи с изменениями, внесенными Федеральным законом от 30 ноября 2010 г. № 328-ФЗ в ст. 89 ЖК РФ, фактически разъяснения Верховного Суда РФ в данной части утратили свою актуальность.

Таким образом, ФЗ от 30.11.2010 г. № 328-ФЗ изменил правовое регулирование вопроса предоставления жилых помещений по ст. 86-89 ЖК РФ, предоставив гражданам, которые состоят на учете нуждающихся в жилых помещениях или имеют право состоять на данном учете, возможность быть обеспеченными жилым помещением по нормам предоставления<sup>107</sup>.

Ч. 1 ст. 89 ЖК РФ устанавливает, что предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены ст. 86-88 ЖК РФ, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта.

Однако практика показывает, что при определенных обстоятельствах предоставление гражданам жилого помещения, которое соответствует по

---

<sup>106</sup> Шанхаев С.В. О некоторых вопросах обеспечения жилыми помещениями в связи со сносом дома // Право в Вооруженных Силах. 2015. № 3. С. 26.

<sup>107</sup> Шанхаев С.В. О некоторых вопросах обеспечения жилыми помещениями в связи со сносом дома // Право в Вооруженных Силах. 2015. № 3. С. 27.



общей площади ранее занимаемому жилому помещению, может не учитывать интересы таких граждан<sup>108</sup>.

Кроме того, согласно разъяснениям, данным в п. 37 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 г. № 14, по делам о выселении граждан в другое благоустроенное жилое помещение по основаниям, предусмотренным ст. 86-88 ЖК РФ, т.е. в связи с невозможностью использования жилого помещения по назначению, суду следует проверять, не будут ли ухудшены жилищные условия граждан, выселяемых в предоставляемое жилое помещение.

Так, предоставление гражданам в порядке ст. 89 ЖК РФ равнозначных по общей площади жилых помещений не предполагает предоставление жилого помещения, размер жилой площади которого менее ранее занимаемого, поскольку жилищные условия граждан, переселяемых из жилых домов, подлежащих сносу, не могут быть ухудшены, а потребительские свойства помещения определяются именно размером жилой площади<sup>109</sup>.

В соответствии с Апелляционным определением Верховного суда Республики Коми от 07.07.2014 г. по делу № 33-3293/2014 в удовлетворении иска о выселении, возложении обязанности сдать занимаемое жилое помещение, заключении договора социального найма в отношении другого жилого помещения отказано, поскольку при предоставлении ответчикам жилого помещения были нарушены их жилищные права, так как жилая площадь предоставленного жилого помещения менее жилой площади, признанной в установленном порядке непригодной для проживания<sup>110</sup>.

Предоставление жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома следует отличать от предоставления жилого помещения по договору социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (ст. 57 ЖК РФ). В связи с этим площадь

---

<sup>108</sup> См.: Определение Верховного Суда РФ от 21.09.2011 г. № 18-В11-37 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>109</sup> Определение Санкт-Петербургского городского суда от 31.07.2012 г. № 33-9904/2012 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>110</sup> Апелляционное определение Верховного суда Республики Коми от 07.07.2014 г. по делу № 33-3293/2014 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

жилого помещения, находящегося в собственности гражданина, подлежит учету при определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, только в случае предоставления жилого помещения по договору социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. При выселении нанимателя жилого помещения в порядке ст. 86, 89 ЖК РФ жилая площадь, принадлежащая ему на праве собственности, учету не подлежит.

В соответствии с правовой позицией Верховного Суда Российской Федерации (Обзор судебной практики от 29.04.2014 г.) площадь жилого помещения, находящегося в собственности нанимателя или члена его семьи, не подлежит учету при определении площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма в связи с выселением из аварийного жилья. Предоставление жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома носит компенсационный характер. В отличие от случаев предоставления жилого помещения по договору социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (ст. 57 ЖК РФ), наличие в собственности нанимателя по договору социального найма или члена его семьи другого жилого помещения не может служить основанием для отказа в предоставлении взамен жилого помещения, пришедшего в непригодное для проживания состояние, равнозначного благоустроенного жилого помещения по договору социального найма на основании ст. 89 ЖК РФ.

Согласно ст. 90 ЖК РФ если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

Практика судов по рассмотрению подобных исков двояка.

Так, М. после предоставления спорного жилого помещения был уволен из АО «К.» по собственному желанию, а затем был вновь принят на работу.

Как следует из представленных М. документов, инвалидность ему на момент рассмотрения дела не установлена, связи с исполнением трудовых обязанностей травмы, полученной ответчиком, не усматривается.

При таких обстоятельствах, поскольку факт невнесения ответчиком платы за жилое помещение более чем за 6 месяцев нашел свое подтверждение, М. отказывается освободить жилое помещение, суд пришел к правильному выводу о расторжении договора найма жилого помещения и выселении М. из занимаемого жилого помещения без предоставления другого жилого помещения<sup>111</sup>.

В другом случае, отказывая в удовлетворении исковых требований, суд исходил из того, что истцом не представлено доказательств, с достоверностью подтверждающих отсутствие у ответчиков уважительных причин для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Доказательств, подтверждающих вину ответчиков в неисполнении обязанностей по оплате жилья и коммунальных услуг, в деле не имеется.

Также в деле отсутствовали допустимые и достаточные доказательства того, что ответчики предупреждались о необходимости погашения задолженности и о возможном выселении. Письмо, адресованное ответчикам, таким доказательством являться не может, поскольку сведения о его получении ответчиками суду не представлены.

При предъявлении иска в суд истец не указал характеристики конкретного жилого помещения, куда выселяются ответчики, его техническое состояние, соответствие требованиям ЖК РФ. Выписка из реестра муниципального имущества Степновского муниципального образования Советского муниципального района в полной мере не отражает указанные обстоятельства.

---

<sup>111</sup> Апелляционное определение Кировского областного суда от 19.02.2015 г. по делу № 33-705/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

Определив обстоятельства, имеющие значение для дела, суд первой инстанции на основе исследованных в судебном заседании доказательств установил, что иных объективных и достоверных доказательств того, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги не производилась ответчиком без уважительных причин суду не представлено.

Учитывая, что выселение из занимаемого жилого помещения является исключительно мерой, возможно только при наличии объективных данных, свидетельствующих о невозможности исполнения нанимателем жилого помещения своих обязанностей по оплате жилья и коммунальных услуг, суд первой инстанции пришел к правильному выводу об отсутствии в настоящее время оснований для удовлетворения исковых требований о выселении ответчиков с предоставлением другого жилого помещения<sup>112</sup>.

По другому делу суд учел, что задолженность по оплате жилья и коммунальных услуг по данному жилому помещению образовалась после смерти отца Г.Н., который проживал в данной квартире и являлся нанимателем, ввиду ее тяжелого материального положения. Г.Н. одна воспитывает малолетнего ребенка, в связи с этим ее доход составляли нерегулярные временные заработки, которых не хватало для оплаты коммунальных услуг. В настоящее время Г.Н. принимает меры к постоянному трудоустройству, проходит подготовку для трудоустройства на должность продавца в торговую организацию, погашению задолженности за занимаемое жилое помещение, в подтверждение представлены квитанции об оплате. В связи с изложенным, суд в решении пришел к выводу о возможности предоставления ответчику срока для погашения образовавшейся задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг.

В результате суд отказ в удовлетворении иска о расторжении договора социального найма и выселении, поскольку истица имеет тяжелое материальное положение, одна воспитывает малолетнего ребенка, ее доход

---

<sup>112</sup> Апелляционное определение Саратовского областного суда от 24.09.2014 г. по делу № 33-5358 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

состоит из нерегулярных временных заработков, которых не хватает для оплаты коммунальных услуг<sup>113</sup>.

В другом случае судом было установлено, что ответчик Ф. является нанимателем квартиры. На момент обращения истца с настоящим иском в суд ответчик более шести месяцев не вносил плату за жилое помещение и коммунальные услуги, что подтверждается копиями счет-фактуры и выпиской из лицевого счета.

Принимая решение об удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что ответчик подлежит выселению из занимаемого жилого помещения в связи с длительным неисполнением обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Судебная коллегия полагает, что решение суда подлежит отмене в связи с нижеследующим.

При вынесении оспариваемого решения судом первой инстанции не учтено, что выселение нанимателя из занимаемого жилого помещения по основаниям, предусмотренным ст. 90 ЖК РФ, является исключительной мерой, применение которой возможно лишь при наличии объективных данных, свидетельствующих о злостном устойчивом неисполнении ответчиком обязанностей по оплате жилья и коммунальных услуг. С учетом значимости для гражданина права пользования благоустроенным жилым помещением суду при рассмотрении исков названной категории надлежит принимать меры, направленные на предоставление ответчику возможности погасить возникшую задолженность.

В ходе рассмотрения дела ответчик указывал на то, что задолженность возникла ввиду отсутствия у него работы; ответчик пояснял, что устроился на работу и намерен погасить задолженность, однако рассмотрение дела отложено не было, соответствующей возможности истцу предоставлено не было.

---

<sup>113</sup> Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 01.12.2015 г. по делу № 33-11640/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

Вместе с тем из материалов дела следует, что 10 ноября 2015 года, т.е. спустя короткий срок после судебного заседания, в котором дело было рассмотрено по существу, имевшаяся задолженность была ответчиком погашена.

При таких обстоятельствах, учитывая наличие у ответчика намерения погасить задолженность и принимая во внимание наличие у него реальной к тому возможности, оснований для применения к ответчику крайней меры ответственности в виде выселения из изолированного жилого помещения не имелось<sup>114</sup>.

Из приведенных решений можно сделать выводы о том, что суды довольно лояльно относятся в подобных спорах к лицам, которые хоть как-то стремятся погасить свои задолженности по ЖКУ и сохранить свое жилье.

Следует обратить внимание на определенную несогласованность положений статей 83 и 90 ЖК РФ. Так, согласно пп. 1 п. 4 ст. 83 ЖК РФ расторжение договора социального найма имеет место в случае невнесения платы за жилье и (или) коммунальные услуги; тогда как выселение согласно ст. 90 возможно, если не вносится плата за жилье и коммунальные услуги (отсутствует союз «или»). Формулировка ст. 90 ЖК РФ использована в п. 38 Постановления Пленума (плата за жилое помещение и коммунальные услуги).

В юридической литературе высказываются диаметрально противоположные мнения по данному вопросу: выселение возможно, если не вносится плата за жилое помещение и за коммунальные услуги (т.е. отсутствует одновременно одна и другая оплата); выселение возможно, если отсутствует либо оплата за жилье, либо оплата коммунальных услуг. Очевидно, что положение ст. 90 ЖК РФ последовательно «вытекает» из ст. 83 ЖК РФ, т.е. выселение есть следствие расторжения договора. Таким образом, «первична» (обязательна) позиция о расторжении договора и основаниях этого расторжения, которое логически «завершается» выселением, т.е. выселение

---

<sup>114</sup> Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 25.01.2016 г. по делу № 33-1177/2016 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

возможно, если не вносятся платежи за жилое помещение и (или) коммунальные услуги<sup>115</sup>.

Таким образом, на основании проанализированного материала, можно сделать следующие выводы.

1. Без предоставления другого жилого помещения происходит выселение в следующих случаях:

- при расторжении договоров коммерческого найма (ст. 688 ГК РФ);
- при расторжении договора некоммерческого найма (ст. 91.12 ЖК РФ).
- при расторжении договора найма специализированных жилых помещений (ч. 1 ст. 103 ЖК РФ);
- при расторжении договора социального найма (ст. 91 ЖК РФ).

При разрешении споров, связанных с жилищными правами граждан, основная рекомендация, которая дается судами - подходить индивидуально к каждой ситуации, обращать внимание на тонкости каждого конкретного случая и обязательно, при принятии решения о выселении, соблюдать конституционное право каждого россиянина на жилище.

2. Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, может быть осуществлено:

- во-первых, с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма (ст.ст. 85-89 ЖК РФ);
- во-вторых, с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма (ст. 90 ЖК РФ).

---

<sup>115</sup> Шешко Г.Ф. Позиции Постановления Пленума Верховного Суда РФ в части регулирования отношений по жилищному найму // Жилищное право. 2011. № 8. С. 59.

## Заключение

Проведенный анализ расторжения договора найма жилых помещений, позволяет сформулировать следующие выводы.

Под договором найма жилых помещений следует понимать договор, по которому одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Исходя из норм действующего гражданского и жилищного законодательства, можно выделить четыре вида договоров жилищного найма:

- договор коммерческого найма, основной целью которого является извлечение прибыли;
- договор социального найма;
- договор найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;
- договор найма специализированных жилых помещений.

Каждый из указанных договоров имеет свою специфику, к числу которых относятся: условия и порядок заключения договора; субъектный состав договора; требования к предоставляемым жилым помещениям; срочность; цена; круг права нанимателей; основания и последствия расторжения договора.

Основания для расторжения договора найма жилого помещения можно условно разделить на две группы: добровольные и принудительные. При этом, принудительные основания – это основания расторжения договора найма в судебном порядке путем подачи искового заявления.

Добровольные основания предполагают одновременное наличие следующих условий:

- волеизъявление нанимателя;
- согласие всех граждан, постоянно проживающих с нанимателем. Данное согласие должно быть получено в письменной произвольной форме, из которой явствует такое согласие;



- письменное предупреждение наймодателя.

В научной литературе высказывается мнение о том, что целесообразно по аналогии со ст. 90 ЖК РФ предоставить наймодателю право требовать в судебном порядке расторжения договора коммерческого найма в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение без уважительных причин. Безусловно, если подобное предложение было бы реализовано законодателем, то оно облегчило бы участь нанимателя, но, с другой стороны, на практике могло бы привести к злоупотреблениям с его стороны. Более того, цель договора коммерческого найма принципиально отличается от целей договоров некоммерческого и социального найма. Коммерческий наем нацелен в первую очередь на извлечение наймодателем прибыли. Поэтому представляется, что подобное предложение не стоит предусматривать в законе. А нанимателю, оказавшемуся в сложной жизненной ситуации, предлагается все же расторгнуть договор коммерческого найма и искать на практике другие варианты решения своих жилищных проблем, например, заключив договор некоммерческого найма.

Многие из рассмотренных в настоящей выпускной квалификационной работе, оснований расторжения договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя являются нарушениями договора, а в некоторых случаях и закона, со стороны нанимателя. В частности, к ним относятся: невнесение нанимателем платы за жилое помещение; разрушение или порча жилого помещения либо использование жилого помещения не по назначению нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает; а также систематическое нарушение прав и интересов соседей нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает. Данные основания расторжения договора можно назвать традиционными, при этом наймодатель, предъявляя иск, зачастую требует защиты не только собственного права собственности, но и имеет целью защиту общественных интересов, которые состоят в обеспечении сохранности жилищного фонда, безопасности

проживания в жилых помещениях, соблюдении прав и законных интересов иных лиц.

Однако абсолютно негативно и необдуманно урегулированной можно назвать процедуру расторжения договора, а если сказать точнее – процедуру выселения из жилого помещения, в случае расторжения договора по данным основаниям. Можно сказать, что рассматриваемые правила гражданского законодательства направлены против достижения вышеуказанных целей, а также против интересов наймодателя. Думается, целью их установления было сохранение жилого помещения за нанимателем. Однако в условиях современной жизни при свободной возможности заключения договора в отношении довольно большого числа жилых помещений такая забота о сохранении указанного права при условии нарушения прав иных лиц представляется излишней.

Речь идет о возможности при предъявлении наймодателем иска о расторжении договора предоставления судом нанимателю срока (не более года) для устранения нарушений, послуживших основанием для расторжения договора (ст. 687 ГК РФ). Если в течение данного срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения.

При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года. Думается, что данные правила противоречат интересам наймодателя, иных граждан, пострадавших от нарушителя, общества. Их сохранение в ГК РФ следует назвать ошибкой.

Применительно к договорам социального найма и найма специализированного жилого помещения закон (ч. 5 ст. 83, ч. 1 ст. 102 ЖК РФ) предусматривает их прекращение независимо от волеизъявления сторон в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя. Ст. 687 ГК РФ такого положения не содержит, а

лишь устанавливает в п. 3 возможность расторжения договора коммерческого найма в судебном порядке по требованию любой из сторон, если жилое помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния, в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

Представляется целесообразным указанные случаи включить в п. 3 ст. 687 ГК РФ в качестве примерного перечня оснований расторжения договора коммерческого найма жилого помещения в судебном порядке по требованию любой из его сторон.

Исходя из изложенного, можно предложить следующую редакцию п. 3 ст. 687 ГК РФ:

«Договор коммерческого найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре в случаях:

- если жилое помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;
- признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;
- жилое помещение подлежит изъятию в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд;
- невозможности сохранения жилого помещения в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором оно находится;
- если жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;
- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством».

Без предоставления другого жилого помещения происходит выселение в следующих случаях:

- при расторжении договоров коммерческого найма (ст. 688 ГК РФ);

- при расторжении договора некоммерческого найма (ст. 91.12 ЖК РФ).
- при расторжении договора найма специализированных жилых помещений (ч. 1 ст. 103 ЖК РФ);
- при расторжении договора социального найма (ст. 91 ЖК РФ).

При разрешении споров, связанных с жилищными правами граждан, основная рекомендация, которая дается судами - подходить индивидуально к каждой ситуации, обращать внимание на тонкости каждого конкретного случая и обязательно, при принятии решения о выселении, соблюдать конституционное право каждого россиянина на жилище.

Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, может быть осуществлено:

- во-первых, с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма (ст.ст. 85-89 ЖК РФ);
- во-вторых, с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма (ст. 90 ЖК РФ).

На федеральном уровне действуют только одна статья 89 ЖК РФ в соответствии с которой осуществляется правовое регулирование такого достаточно сложного с практической точки зрения вопроса, как условия и порядок предоставления другого жилого помещения взамен занимаемого, а также норма предоставления нового жилого помещения и др.

Несомненно, правовое регулирование указанных вопросов требует более детальной проработки как на федеральном, так и на региональном уровне. При этом, сложившаяся судебная практика определенным образом «корректирует» неурегулированные, а порой и спорные вопросы правоприменения. Однако приведенные выше вопросы в целях единообразного понимания и применения требуют законодательного разрешения.

## Список используемой литературы

### Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ) // СЗ РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // СЗ РФ. 2005. № 1 (Ч. 1). Ст. 14.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 138-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // СЗ РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.
6. Федеральный закон от 30.11.2010 г. № 327-ФЗ (ред. от 23.06.2014) «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности» // СЗ РФ. 2010. № 49. Ст. 6423.
7. Федеральный закон от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «Об исполнительном производстве» // СЗ РФ. 2007. № 41. Ст. 4849.
8. Федеральный закон от 27.05.1998 г. № 76-ФЗ (ред. от 15.02.2016) «О статусе военнослужащих» // СЗ РФ. 1998. № 22. Ст. 2331.
9. Постановление Правительства РФ от 05.12.2014 г. № 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» (вместе с «Требованиями к организациям, являющимся наймодателями по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в отношении

- жилых помещений частного жилищного фонда») // СЗ РФ. 2014. № 50. Ст. 7104.
10. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 (ред. от 25.03.2015) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.
11. Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 г. № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения» // СЗ РФ. 2005. № 22. Ст. 2126.
12. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25 (с изм. от 16.01.2008) «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» // СЗ РФ. 2006. № 5. Ст. 546.
13. Распоряжение ОАО «РЖД» от 25.05.2005 г. № 780р (ред. от 22.08.2014) «Об утверждении концепции жилищной политики ОАО «РЖД» на 2005 - 2007 годы и на период до 2015 года и нормативных документов, необходимых для ее реализации» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
14. Постановление Мэрии городского округа Тольятти Самарской области от 24.12.2013 г. № 4025-п/1 (ред. от 19.06.2015) «Об утверждении Порядка содержания домашних животных, отлова и содержания безнадзорных животных, обитающих на территории городского округа Тольятти» // Городские ведомости. 2013. 27 декабря. № 98(1597).

#### Специальная литература

15. Антонова Ю.В. Виды договора найма жилого помещения в Российском законодательстве // Сб.: Юридическая наука и практика: история и современность. Сборник материалов I Международной научно-практической конференции. Филиал МИГУП в Рязанской области / Отв. ред. И.В. Пантюхина. 2013. С. 136-144.

16. Архипова О.А., Лузянин Т.Ю. О соотношении правовых понятий «прекращение договора» и «расторжение договора» в гражданском и трудовом праве // Сб. правовые проблемы укрепления российской государственности / Ред. В.М. Лебедев, Г.Л. Осокина, С.К. Соломин, В.С. Аракчеев. Томск, 2014. С. 5-8.
17. Баринов Н.А., Бевзюк Е.А., Беляев М.А., Бирюкова Т.А., Барышев С.А., Вахрушева Ю.Н., Долотина Р.Р., Елизарова Н.В., Закиров Р.Ю., Захарова Н.А., Иванишин П.З., Морозов С.Ю., Михалева Т.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ (постатейный) [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. 2014.
18. Безик Н.В. К вопросу о совершенствовании правового регулирования коммерческого найма жилого помещения // Сибирский юридический вестник. 2015. № 1 (68). С. 50-59.
19. Вишневская И.С. Договор найма жилого помещения: история и современность // Гражданское право и современность: сборник статей, посвященный памяти М.И. Брагинского / Под ред. В.Н. Литовкина, К.Б. Ярошенко. М.: Статут, 2013. С. 603-606.
20. Воронецкий П.М. Договор коммерческого найма жилого помещения: проблемы правового регулирования // Российская юстиция. 2015. № 2. С. 13-16.
21. Гражданский кодекс Российской Федерации. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014. 625 с.
22. Гражданское право: Учебник / Под ред. О.Н. Садикова. М.: КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2007. Т. 2. 758 с.
23. Заменгоф З.М. Изменение и расторжение хозяйственных договоров. М.: Юридическая литература, 1967. 166 с.
24. Золотарь В.А. Советское жилищное право. Киев, 1985. 226 с.

- 25.Егорова М.А. Правовая природа расторжения договора // Юрист. 2013. № 17. С. 9-12.
- 26.Егорова О.А. Презумпции и фикции в жилищном законодательстве РФ // Российская юстиция. 2015. № 10. С. 10-14.
- 27.Карпухин Д.В. Выселение из жилых помещений нанимателей по договору социального найма и членов их семей // Жилищное право. 2010. № 3. С. 85-87.
- 28.Кархалев Д. Н. Способы защиты жилищных прав // Семейное и жилищное право. 2013. № 1. С. 38–40.
- 29.Кириченко О.В. Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения по требованию одной из сторон // Современное право. 2013. № 11. С. 61-64.
- 30.Корякин В. М. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и его отличие от договора социального найма // Право в Вооруженных Силах. 2014. № 10. С. 40-45.
- 31.Котов В. Выселение как санкция за нарушение правил пользования жилым помещением // Жилищное право. 2015. № 7. С. 65-68.
- 32.Крюкова Е. С. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования: новеллы жилищного законодательства // Российская юстиция. 2014. № 12. С. 10-12.
- 33.Кузина М. Великое переселение народов. Снос общежитий и споры тех, кто там жил // Жилищное право. 2015. № 9. С. 16-19.
- 34.Куцина С. Наемные дома // эж-Юрист. 2014. № 45. С. 14.
- 35.Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М., 2005. 420 с.
- 36.Максименко А.В. Расторжение и прекращение договора найма специализированного жилого помещения // Проблемы правоохранительной деятельности. 2011. № 2. С. 32-35.



37. Маслей С.Э. Договор найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2015. № 3 (44). С. 120-124.
38. Матиящук, С.В. Некоторые проблемы расселения граждан из ветхого и аварийного жилья // Жилищное право. 2009. № 5. С. 92–95.
39. Миролюбова О.Г. Наем жилого помещения жилищного фонда социального использования как новое средство реализации права граждан на жилище // Социально-юридическая тетрадь. 2015. № 5. С. 99-120.
40. Миронец Е.Е. Изменение и расторжение договора по гражданскому законодательству Российской Федерации: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2002. 29 с.
41. Мукова Л.А., Рыбакова С.А. К вопросу о правовых понятиях аварийности и ветхости жилых помещений по российскому и болгарскому законодательству // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2015. № 4. С. 30-34.
42. Мыскин А.В. К вопросу о целевом использовании жилых помещений // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 34-38.
43. Оглио Е.Ф. Правовая природа выселения в современном жилищном праве // Сб.: Защита частных прав: проблемы теории и практики. Материалы 3-й международной научно-практической конференции / под ред. Н.П. Асланян, Ю.В. Винченко. Иркутск, 2014. С. 249-254.
44. Огнев В.Н. Договор поднайма жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2014. № 5. С. 38 – 42.
45. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2012. 634 с.
46. Рахвалова М.Н. Правовая природа выселения // Семейное и жилищное право. 2010. № 1. С. 38-40.
47. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. М.: Норма, Инфра-М, 2013. 496 с.

48. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2011. Т. 2: Обязательственное право. 870 с.
49. Рузанова В.Д. Расторжение договора найма жилого помещения // Жилищное право. 2005. № 3. С. 14 - 15.
50. Соменков С.А. Расторжение договора в гражданском обороте: теория и практика. М.: МЗ-Пресс, 2002. 240 с.
51. Тихомиров М.Ю. Выселение граждан из жилых помещений. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2011. 280 с.
52. Толстой Ю.К. Жилищное право: учебник. М.: Проспект, 2011. 936 с.
53. Усков О.Ю. Эволюция права на жилище (законодательство и доктрина) // Журнал российского права. 2005. № 8. С. 23-29.
54. Цомартова Ф.В. Выселение граждан из жилых помещений, занимаемых по договору социального найма: Автореферат дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2015. 34 с.
55. Цомартова Ф.В. Принципы правового регулирования прекращения договорного пользования жилищем // Журнал российского права. 2012. № 4. С. 102-106.
56. Цуканова Е.Ю. Соотношение договоров найма и аренды жилых помещений: нормативно-правовые и доктринальные аспекты // Семейное и жилищное право. 2015. № 2. С. 40-46.
57. Шанхаев С.В. О некоторых вопросах обеспечения жилыми помещениями в связи со сносом дома // Право в Вооруженных Силах. 2015. № 3. С. 26-29.
58. Шешко Г.Ф. Позиции Постановления Пленума Верховного Суда РФ в части регулирования отношений по жилищному найму // Жилищное право. 2011. № 8. С. 58-61.
59. Шипунова Е. Отрывок из книги Евы Шипуновой «Жилищное правоотношение по найму специализированного жилого помещения» // Жилищное право. 2010. № 1. С. 90-94.

60. Экспертное заключение по проекту Федерального закона «О внесении изменений в статью 288 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации» // Вестник гражданского права. 2014. № 5. С. 171 - 173.

#### Материалы юридической практики

61. Определение Конституционного Суда РФ от 03.11.2006 г. № 455-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Слободского районного суда Кировской области о проверке конституционности пункта 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также жалоб граждан В.А. Вахрамеевой и Е.В. Кожанова на нарушение их конституционных прав этими нормами» // ВКС РФ. 2007. № 2.
62. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // БВС РФ. 2009. № 9.
63. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 г. (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // БВС РФ. 1996. № 9.
64. Определение Верховного Суда РФ от 14.10.2014 г. № 5-КГ14-102 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
65. Определение Верховного Суда РФ от 18.11.2014 г. № 25-КГ14-4 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
66. Определение Верховного Суда РФ от 21.06.2011 г. № 67-В11-3 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
67. Определение Верховного Суда РФ от 21.09.2011 г. № 18-В11-37 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

68. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.10.2015 г. № 18АП-10966/2015 по делу № А76-5690/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
69. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 31.08.2015 г. № Ф03-3411/2015 по делу № А73-13082/2014 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
70. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.09.2015 г. № Ф07-5835/2015 по делу № А21-7118/2013 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
71. Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 25.01.2016 г. по делу № 33-1177/2016 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
72. Апелляционное определение Верховного суда Республики Коми от 20.08.2015 г. по делу № 33-4341/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
73. Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 13.03.2014 г. по делу № 33-3641/2014 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
74. Апелляционное определение Верховного суда Республики Коми от 07.07.2014 г. по делу № 33-3293/2014 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
75. Апелляционное определение Суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 08.06.2015 г. по делу № 33-1406/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
76. Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 01.12.2015 г. по делу № 33-11640/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
77. Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 18.09.2015 г. по делу № 33-6002/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

78. Апелляционное определение Пермского краевого суда от 22.12.2014 г. по делу № 33-11572 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
79. Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 28.01.2016 г. по делу № 33-11739/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
80. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 07.08.2015 г. по делу № 33-11321/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
81. Апелляционное определение Иркутского областного суда от 07.04.2015 г. по делу № 33-2857/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
82. Апелляционное определение Смоленского областного суда от 28.07.2015 г. по делу № 33-2622 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
83. Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 17.06.2015 г. по делу № 33-3727/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
84. Апелляционное определение Челябинского областного суда от 07.04.2015 г. по делу № 11-4101/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
85. Апелляционное определение Калининградского областного суда от 22.07.2015 г. по делу № 33-3623/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
86. Апелляционное определение Кировского областного суда от 19.02.2015 г. по делу № 33-705/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
87. Апелляционное определение Саратовского областного суда от 24.09.2014 г. по делу № 33-5358 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

88. Апелляционное определение Омского областного суда от 02.07.2014 г. по делу № 33-3988/2014 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
89. Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 16.12.2014 г. по делу № 33-4698/2014 г. [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
90. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 03.12.2013 г. по делу № 33-15354/2013 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
91. Апелляционное определение Суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 02.09.2013 г. по делу № 33-1847/2013 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
92. Апелляционное определение Белгородского областного суда от 04.12.2012 г. по делу № 33-3928 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
93. Апелляционное определение Кемеровского областного суда от 24.02.2012 г. по делу № 33-1842 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
94. Апелляционное определение Московского городского суда от 28.05.2015 г. по делу № 33-18191/15 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
95. Апелляционное определение Московского городского суда от 02.07.2015 г. по делу № 33-21469/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
96. Апелляционное определение Московского городского суда от 04.08.2015 г. по делу № 33-18664/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
97. Апелляционное определение Московского городского суда от 04.08.2015 г. по делу № 33-26677/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

98. Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 20.01.2015 г. по делу № 33-142/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
99. Определение Приморского краевого суда от 16.06.2015 г. по делу № 33-4910/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
100. Определение Московского городского суда от 12.02.2015 г. № 4Г/8-519 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
101. Определение Московского городского суда от 19.03.2015 г. № 4Г/1-2624 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
102. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 17.01.2012 г. № 0256 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
103. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 31.07.2012 г. № 33-9904/2012 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
104. Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014) // БВС РФ. 2014. № 7.
105. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ «Обзор практики рассмотрения судами дел по заявлениям прокуроров в защиту жилищных прав несовершеннолетних детей, подпадающих под категорию лиц, которые имеют право на дополнительную социальную защиту в соответствии со ст. 1 Федерального закона «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» // БВС РФ. 2008. № 10.
106. Обзор кассационной практики судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда за I квартал 2010 года // Судебная практика (приложение к Информационному бюллетеню Управления Судебного департамента в Самарской области). 2010. № 2(37).