

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра

«Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль)/специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма

Обучающийся

А.Ю. Степанов

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. юрид. наук, А.В. Сергеев

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2024

Аннотация

Актуальность настоящего исследования обуславливается тем, что в современных условиях, институт выселения из жилых помещений обладает социальной значимостью, обусловленной множеством судебных дел о выселении граждан из занимаемых жилых помещений. При этом, в ходе рассмотрения дел о выселении граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма, можно встретить достаточно много ошибок правоприменения.

Целью выпускной квалификационной работы является комплексное и всестороннее исследование проблем правового регулирования выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма по законодательству Российской Федерации.

Для достижения указанной цели были решены следующие задачи:

- определить основания возникновения отношений по предоставлению жилого помещения по договору социального найма;
- охарактеризовать стороны в договоре социального найма жилых помещений, их права и обязанности;
- определить правовую сущность выселения из жилого помещения;
- рассмотреть основания выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма;
- охарактеризовать порядок и правовые последствия выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма.

Структура выпускной квалификационной работы включает введение, две главы, заключение, список используемой литературы и используемых источников.

Оглавление

Введение	4
Глава 1 Общая характеристика договора социального найма жилого помещения	7
1.1 Основания возникновения отношений по предоставлению жилого помещения по договору социального найма	7
1.2 Стороны в договоре социального найма жилых помещений, их права и обязанности	15
Глава 2 Особенности и проблемные аспекты выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма	19
2.1 Правовая сущность выселения из жилого помещения	19
2.2 Основания выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма	23
2.3 Порядок и правовые последствия выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма	27
Заключение	43
Список используемой литературы и используемых источников	45

Введение

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма, по своей сути, вынужденная мера и исключение из принципа неприкосновенности жилища, который провозглашается Конституцией РФ [28], при этом, не противоречит ей.

В современных условиях, институт выселения из жилых помещений обладает социальной значимостью, обусловленной множеством судебных дел о выселении граждан из занимаемых жилых помещений.

Потребность в жилище представляет собой одну из самых насущных естественных нужд человека. Без ее удовлетворения является невыносимым никакое нормальное существование и полноценное функционирование всего социального общества. Выселение должно применяться лишь в случаях, которые предусматриваются законодательством, и отвечают общественным интересам.

Можно отметить, что один из самых сложных и обсуждаемых с юридической и этической точек зрения вопросов связан с институтом выселения граждан из жилых помещений. В рамках процесса выселения часто сторонами выступают люди, связанные кровными узами, такие как родители и дети, а также бывшие супруги.

Общий механизм реализации законодательства о выселении складывается через выявление закономерностей каждого отдельного вида выселения. В ходе рассмотрения гражданских дел о выселении граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма, можно встретить достаточно распространенные и частые ошибки правоприменения.

Целью выпускной квалификационной работы является комплексное и всестороннее исследование проблем правового регулирования выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма по законодательству Российской Федерации.

Поставленная цель исследования достигается решением следующих задач:

- определить основания возникновения отношений по предоставлению жилого помещения по договору социального найма;
- охарактеризовать стороны в договоре социального найма жилых помещений, их права и обязанности;
- определить правовую сущность выселения из жилого помещения;
- рассмотреть основания выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма;
- охарактеризовать порядок и правовые последствия выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в ходе выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма.

Предмет исследования составляют нормы действующего законодательства в сфере жилищных правоотношений, материалы правоприменительной практики выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма.

Теоретическая основа выпускной квалификационной работы представлена трудами отечественных ученых-юристов, а именно: А.С. Лекасова, Ю.А. Дорофеева, К.В. Мелешко, В.П. Миронов, Л.В. Масленникова, Н.Н. Никифорова, Е.В. Новичихина, И.В. Белоус, А.А. Озерова, М.Г. Усова, М.Г. Пахомова, М.Н. Рахвалова, Е.С. Селиванова, и других авторов.

Нормативную основу исследования составили положения Конституции РФ [28], ГК РФ [15, 16], ЖК РФ [21], иного федерального законодательства в отношении темы исследования.

Методологическую базу исследования выпускной квалификационной работы составили: анализ нормативно-правовых актов, научной, юридической

литературы по теме, также используется сравнительно-правовой, сравнительного правоведения, системный, исторический метод.

Структура выпускной квалификационной работы включает введение, две главы, заключение, список используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Общая характеристика договора социального найма жилого помещения

1.1 Основания возникновения отношений по предоставлению жилого помещения по договору социального найма

Договор найма жилого помещения – один из наиболее популярных способов решения жилищного вопроса. Гражданский кодекс РФ в главе 35 «Наем жилого помещения» нормативно закрепил возможность передавать жилые помещения во владение и пользование физическим лицам.

Действующее законодательство закрепляет легальное определение анализируемого договора в ст. 671 ГК РФ: «по договору найма жилого помещения 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» [16].

Сходную конструкцию имеет определение договора социального найма жилого помещения в ст. 60 ЖК РФ – «по договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ» [21].

Гражданский кодекс РФ закрепляет три вида договора найма жилого помещения – договор найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования, разделяя его на договор социального найма и договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (ст. 672 ГК РФ), реализуемый посредством государственного и

муниципального жилищного фонда, а также договор коммерческого найма жилого помещения, закрепленного в ст. 671 ГК РФ, где наймодатель основной целью заключения договора видит извлечение прибыли. Наименование «коммерческий» используется в теории, в самом же ГК РФ понятие не употребляются. В ЖК РФ упоминается еще один вид договора найма - договор найма специализированного жилого помещения (ст. 100 ЖК РФ), однако данная договорная конструкция в ГК РФ не определена [13, с. 180].

В научной литературе, много проблем вызывает определение правовой природы договора социального найма. Так, ряд исследователей утверждает, что «договоры социального найма, заключаемые между органами исполнительной власти и нанимателями жилого помещения, попадают под ряд свойств, присущих административному договору. Поэтому, данный вид соглашений может быть отнесен к одному из видов административных договоров» [51, с. 154]. К вышеупомянутым свойствам исследователи относят то, что «одной из сторон договора является публичное образование; условия договора, его структура и форма определяются кодифицированным федеральным законом; целью заключения договора является удовлетворение общественного и государственного интереса; ЖК РФ устанавливается особый порядок заключения подобных договоров; существует специальный порядок, предшествующий заключению договора, не свойственный договорам гражданско-правового характера; ограничивается принцип свободы договора» [51, с. 155].

Вместе с тем, с данным мнением нельзя согласиться. Так, «заключение договора социального найма должно происходить с одной главной целью – удовлетворить потребность гражданина в жилье. Такой потребительский характер договора подчеркивается как гражданским, так и жилищным законодательством. Таким образом, договор социального найма жилого помещения, по своей сути, является гражданско-правовым договором, поскольку направлен на удовлетворение государством потребностей неимущих граждан в жилье. Ко всему прочему, по процедуре заключения,

содержанию и процессу исполнения договор социального найма жилья имеет много общего с гражданско-правовыми договорами, в частности, договором коммерческого найма. И, что немаловажно, общие нормы о договоре найма закреплены именно в ГК РФ» [33, с. 480].

Как отмечают исследователи, «представляется необходимым классифицировать договоры найма жилого помещения на три вида: договор коммерческого найма жилого помещения, договор найма жилого помещения в специализированном жилищном фонде, договор найма специализированного жилого помещения» [23, с. 48].

Данную классификацию можно считать обоснованной по следующим основаниям: каждый вид представленного договора найма имеет свою целевую аудиторию – договор коммерческого найма предназначен для удовлетворения жилищной потребности любых граждан, желающих приобрести жилье в пользование. Для этого им не обязательно обладать какими-либо отличительными признаками или быть нуждающимися в жилье. По договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в наем передается жилье, предназначенное, как правило, для малоимущих граждан, нуждающихся в жилье и не способных реализовать право на жилище самостоятельно. Договор социального найма и договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, по своей природе направлены на поддержку социально незащищенных граждан, пусть и имеющих разные основания для предоставления жилья, но, тем не менее, решая единые государственные задачи. Специализированные жилые помещения предназначены для временного проживания определенных категорий граждан прямо указанных в законе. Нуждаемость в жилье связана с определенными обстоятельствами – прохождение службы, обучения, отнесение к определенной категории граждан и т.д.

На основании вышеизложенного, можно отметить, что, несмотря на существующее разнообразие в доктрине жилищного права относительно видов договора найма жилого помещения необходимо выделить три

договорные конструкции, являющиеся основными видами найма – договор коммерческого найма жилого помещения, договор найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования, а также договор найма специализированного жилого помещения. Данное деление, сформировано исходя из трех критериев – различный жилищный фонд, из которого предоставляются жилые помещения, собственная целевая аудитория для каждого договора, а также самостоятельное правовое регулирование договорных отношений.

Жилищное правоотношение по социальному найму жилья считается возникшим, когда полностью реализовано субъективное право на жилище в государственном и муниципальном жилищных фондах путем заключения договора социального найма жилого помещения.

В основе возникновения указанных отношений лежит совокупность юридических фактов, «представляющих собой определенные жизненные обстоятельства, влияющие на возникновение, изменение или прекращение тех или иных правоотношений» [1, с. 13].

ЖК РФ, действующий в настоящее время, внес серьезные корректировки в регулирование отношений, возникающих из договора социального найма, в том числе, и в порядок определения юридических фактов, лежащий в основе возникновения данных правоотношений.

В первую очередь, следует указать на то, что законодатель вывел из правового поля такой термин как «ордер». Указанный документ занимал в прежнем законодательстве центральное место и рассматривался в качестве единственного важного основания возникновения отношений по договору социального найма [20, с. 625]. В настоящее время, основанием для вселения в жилое помещение по договору социального найма и пользования им является именно договор социального найма жилого помещения (ч. 1 ст. 49 ЖК РФ).

При этом, важно отметить, что по действующему жилищному законодательству правом на получение социального жилья обладают

определенные категории граждан, а не все нуждающиеся в улучшении жилищных условий граждане страны, как это было в советские времена. Обусловлено это, прежде всего, установленным на конституционном уровне ограничением в ст. 40 Конституции РФ, касающимся того, что «правом на получение жилища из государственного, муниципального и иных жилищных фондов бесплатно или за доступную плату обладают лишь малоимущие граждане и иные указанные в законе граждане, нуждающиеся в таком жилье» [28].

Исходя из этого, можно утверждать, что в основе возникновения отношений, связанных с заключением и действием договора социального найма жилого помещения, лежат следующие юридические акты: «признание гражданина малоимущим; наличие у него нуждаемости в улучшении жилищных условий; постановка на учет в качестве нуждающегося; наступление очереди для получения социального жилья; вынесение решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма» [52, с. 43].

В юридической литературе остается дискуссионным вопрос определения юридической природы отношений, возникающих из договора социального найма жилого помещения. Так, одни исследователи считают, что рассматриваемые правоотношения, имея организационное содержание, являются административно-правовыми отношениями, поскольку возникают между гражданином и муниципальным органом [8, с. 165]. Другие исследователи отмечают гражданско-правовой характер данных отношений, объясняя это тем, что «для отношений между гражданином и соответствующим государственным или муниципальным органом характерно юридическое равенство» [33, с. 480].

На основе проведенного анализа различных точек зрения по поводу юридической природы исследуемых правоотношений, ряд исследователей делает вывод о том, что «в результате признания гражданина нуждающимся в жилье, постановке его на учет и нахождении на учете возникают

неимущественные гражданско-правовые отношения, а при наступлении очередности эти отношения приобретают имущественный характер» [19, с. 140]. Более того, как отмечают данные исследователи, «отношения, которые связаны с признанием граждан нуждающимися в получении социального жилья, а также с постановкой их на соответствующий учет, правильнее будет относить к гражданским отношениям организационно-правового характера. При этом, такие отношения основываются на началах равенства их участников и выражаются в совершаемой гражданами и организациями в пределах закона деятельности по предоставлению жилого помещения по договору социального найма» [19, с. 141].

Для уяснения правовой природы и специфики отношений, возникающих из договора социального найма, следует остановиться на характеристике юридических фактов, являющихся предпосылками возникновения данных правоотношений.

Одним из наиболее важных оснований возникновения отношений по предоставлению гражданам жилого помещения по договору социального найма является постановка граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях (ст. 52 ЖК РФ). Для того, чтобы было принято решение о постановке гражданина на такой учет, должны быть соблюдены важные законодательные требования:

- признание гражданина малоимущим или отнесение его к иным льготным категориям в соответствии с действующим законодательством;
- нуждаемость в жилье [19, с. 142].

В ЖК РФ, категория «малоимущие граждане» определена в достаточно обобщенном виде в ч. 2 ст. 49 ЖК РФ.

Следует отметить, что данная общая норма не содержит конкретных требований и более точных критериев отнесения того или иного гражданина к категории малоимущих. Более того, нет четких указаний по данному поводу и в региональном законодательстве. Решение данной проблемы видится в

выработке общих на уровне всего субъекта РФ критериев для возможности отнесения граждан данного региона к категории малоимущих, а, именно – «установить минимальный уровень доходов населения, ниже которого граждане признаются малоимущими; примерный перечень имущества, которое может учитываться при решении данного вопроса; минимальный предел стоимости такого имущества» [45, с. 78].

Кроме такой категории граждан, как малоимущие, правом на получение социального жилья, согласно ч. 3 ст. 49 ЖК РФ, «наделены также и иные категории граждан, которые определены федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта РФ и признаны нуждающимися в жилых помещениях» [21]. Анализ действующего российского законодательства позволяет сделать вывод о том, что к такой категории граждан, в частности, относятся: военнослужащие; сотрудники, военнослужащие и работники федеральной противопожарной службы; сотрудники полиции; судьи; прокуроры и следователи; граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС; ветераны Великой Отечественной войны, ветераны боевых действий на территории СССР и территориях других государств, ветераны военной службы и др.

Другое важное условие постановки граждан на учет для получения социального жилья – «нуждаемость таких граждан в жилых помещениях. При этом следует отметить, что степень нуждаемости определяется объективными критериями, предусмотренными законодательством, а не субъективной оценкой гражданином своих жилищных условий» [19, с. 142].

Объективные показатели нуждаемости в жилье выражены в законодательно закрепленных основаниях признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма.

Как отмечают исследователи, «первым, закрепленным в ч. 1 ст. 51 ЖК РФ, основанием признания гражданина нуждающимся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, является отсутствие у него

вообще какого-либо жилья. Вторым основанием признания гражданина, нуждающимся в жилом помещении, является обеспеченность его жильем менее учетной нормы» [44, с. 82].

В качестве третьего основания постановки граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях законодатель называет неудовлетворительное состояние жилья, то есть проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям.

Наконец, четвертое такое основание законодатель связывает с состоянием здоровья проживающих в одном жилом помещении граждан [44, с. 83].

Чтобы стать участником рассматриваемых правоотношений, необходимо, либо обладать статусом малоимущего гражданина, либо относиться к определенной в законе категории граждан. Законодательно установлен исчерпывающий перечень оснований признания гражданина в качестве нуждающегося в получении социального жилья, в числе таких оснований выступают: отсутствие у гражданина вообще какого-либо жилья; обеспеченность жильем менее учетной нормы; неудовлетворительное состояние жилья для проживания; состоянием здоровья проживающих в одном жилом помещении граждан.

По итогам исследования, проведенного в данном параграфе работы, можно сформулировать следующие выводы:

При изучении договора социального найма жилого помещения, было выявлено, что данный договор представляет непростую конструкцию, для его заключения требуется множество разных факторов, начиная от признания граждан малоимущими до решения органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения. Договор социального найма жилого помещения по своей юридической природе относится к гражданско-правовым договорам, так как, его главная цель видится в обеспечении граждан жильем, а общие нормы о договоре найма, содержатся в ГК РФ.

На законодательном уровне установлен исчерпывающий перечень

оснований признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма. Однако, данная позиция законодателя представляется не совсем правильной, поскольку жизнь не стоит на месте, возникают новые правоотношения и новые жизненные ситуации, которые могут служить основанием для применения данной нормы.

1.2 Стороны в договоре социального найма жилых помещений, их права и обязанности

Сторонами договора социального найма жилого помещения выступают наймодатель и наниматель.

В зависимости от вида жилищного фонда наймодателем могут быть: «органы местного самоуправления или муниципальные организации в отношении муниципального жилищного фонда, государственные организации – в отношении государственного жилищного фонда» [29, с. 148].

Нанимателем выступают только физические лица – граждане Российской Федерации. Целью заключения договора найма жилого помещения является исключительное проживание в жилом помещении. По этой причине, «не могут быть нанимателями по договору найма юридические лица и индивидуальные предприниматели, потому что им жилые помещения предоставляются во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора, а использовать помещение они должны только для проживания граждан» [47, с. 154].

Согласно п. 2 ст. 672 ГК РФ и ч. 1 ст. 69 ЖК РФ, проживающие совместно с нанимателем члены его семьи несут равные с нанимателем права и обязанности по пользованию жилым помещением, а дееспособные члены его семьи несут вместе с ним солидарную ответственность.

К членам семьи нанимателя относятся дети нанимателя, супруг нанимателя и родители нанимателя, которые также указываются в договоре социального найма. Как отмечают А.С. Лекасова, Ю.А. Дорофеева,

«показательным моментом в равенстве прав нанимателя и членов его семьи выступает то, что без письменного согласия всех совместно проживающих с нанимателем членов его семьи наниматель не сможет по своему усмотрению обменять жилое помещение на другое или вселить других членов своей семьи, за исключением случаев вселения несовершеннолетних детей к их родителям» [29, с. 148].

Права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма регламентируются ст. 67 ЖК РФ. Как отмечают исследователи, «к правам нанимателя следует отнести право вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц, сдавать жилое помещение в поднаем, разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов и др.» [18, с. 153].

Основная часть прав и обязанностей субъектов договора социального найма жилого помещения возникает на этапе, «связанном с непосредственным использованием жилым помещением нанимателем и членами его семьи» [49, с. 35].

Наймодатель наделен довольно широким кругом обязанностей, которые можно разделить на несколько разновидностей:

- обязанности, которые наймодатель должен исполнять регулярно, в течение всего срока действия данного договора, в частности: надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества (электро-, газо-, водоснабжение, водоотведение, услуги по канализации, вывозу твердых и жидких отходов и др.);
- обязанности, которые наймодатель должен исполнять в предусмотренные сроки, например, осуществление капитального ремонта жилого помещения, теплоснабжение и др.;
- обязанности, которые наймодатель должен исполнять по мере необходимости, такие как: устранение возникших аварий,

технических неполадок оборудования, неожиданных повреждений жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома и др. [26, с. 218].

Правомочие пользования представляет собой предоставленную нанимателю возможность эксплуатировать такое жилое помещение, извлекая из него полезные свойства. При этом, указанное правомочие реализуется посредством следующих возможностей:

- наниматель вправе использовать такое жилое помещение по его главному целевому назначению – для проживания в нем (п. 1 ст. 17 ЖК РФ);
- наниматель наделен правом вселения в данное жилое помещение членов семьи и иных лиц, в том числе и временных жильцов, соблюдая при этом определенные нормативные и процедурные правила (в частности, получение письменного согласия от совместно проживающих с ним членов семьи на вселение нанимателем своих супруга, совершеннолетних детей и родителей, а при вселении других лиц, кроме такого согласия также требуется согласие наймодателя и соблюдение нормы предоставления жилого помещения);
- нанимателю предоставлено право получать доходы от использования такого жилого помещения путем сдачи его в поднаем третьим лицам, но соблюдая при этом требования жилищного законодательства, предъявляемые к вселению поднанимателей (ст. 76 - 79 ЖК РФ);
- согласно п. 5 ч. 1 ст. 67 ЖК РФ, «наниматель обладает правом требования своевременного проведения наймодателем капитального ремонта жилого помещения, а также надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме» [21];

- нанимателю предоставлено право требовать от наймодателя предоставлять необходимые коммунальные услуги, за которые наниматель должен своевременно вносить плату [49, с. 36].

В течение всего срока действия договора социального найма жилого помещения, наймодатель вправе требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 1 ст. 65 ЖК РФ). Кроме того, наниматель по договору социального найма приобретает право пользования общим имуществом в этом доме (ч. 2 ст. 61 ЖК РФ).

Можно сформулировать общий вывод, что договор социального найма жилых помещений устанавливает права и обязанности каждой из сторон и может быть разделен на три категории, в зависимости от этапа взаимоотношений между ними. На первом этапе актуальны права и обязанности, связанные с передачей помещения, на втором – с использованием им, а на третьем – с его возвратом.

Глава 2 Особенности и проблемные аспекты выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма

2.1 Правовая сущность выселения из жилого помещения

Как справедливо отмечается исследователями, «потребность в жилище является базовой потребностью человека. Жилище, занимаемое лицом на законном основании, не может быть изъято у него без законного на то предписания. На неукоснительном соблюдении двух указанных выше положений должен базироваться такой институт жилищного права, как выселение гражданина из жилого помещения» [10, с. 121].

При этом, как отмечает Ф.В. Цомартова, «именно для жилого помещения в законе закреплены требования, которым оно должно соответствовать. Под жилищем же можно понимать в широком смысле и любые другие помещения, которые не могут быть признаны жилыми в законодательном смысле этого слова, поэтому, для того чтобы была возможность рассмотрения и анализа правовых норм, следует рассматривать именно институт выселения из жилого помещения» [52, с. 14].

В Конституции РФ закреплены положения, касающиеся охраны жилищных прав граждан. Так, ст. 25 Конституции РФ предусмотрено, что «жилище неприкосновенно» [28], а ст. 40 Конституции РФ – что «каждый имеет право на жилище, никто не может быть произвольно лишен жилища» [28].

В ч. 1 ст. 1 ЖК РФ, среди прочего указано, что «жилищное законодательство основывается на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища» [21].

В ч. 4 ст. 3 ЖК РФ указано, что «никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке,

которые предусмотрены настоящим Кодексом, другими федеральными законами» [21].

При этом, большое значение для судов имеют разъяснения, содержащиеся в Постановлениях Пленума Верховного Суда РФ. Относительно данных положений ЖК РФ, также имеются соответствующие разъяснения, которые содержит в себе Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации». Согласно п. 8 указанного Постановления Пленума Верховного Суда РФ, «принципы неприкосновенности жилища и недопустимости произвольного лишения его являются основными принципами жилищного законодательства» [41]. Кроме того, там же отмечено, что «под принципом недопустимости произвольного лишения жилища следует понимать нормы ч. 4 ст. 3 ЖК РФ». Вместе с тем, Верховным Судом РФ также отмечено, что «произвольным лишением жилища является лишение его во внесудебном порядке либо же по непредусмотренным законом основаниям. Положения ч. 4 ст. 3 ЖК РФ распространяют свое действие на всех лиц, вселившихся в жилое помещение» [41].

Таким образом, можно сделать вывод о том, что ввиду серьезных последствий, наступающих в связи с выселением из жилого помещения, оно допускается только в судебном порядке (ч. 1, 2 ст. 35, ч. 4, 5 ст. 79, ч. 5 ст. 80, ст. 84, ч. 1, 2 ст. 90, ч. 1, 2 ст. 91, ст. 91.12, ч. 1 ст. 103, ч. 2 ст. 133 ЖК РФ).

В ЖК РФ, который является основным нормативным актом, регулирующим жилищные правоотношения, отсутствует определение понятия «выселение», хотя сам термин неоднократно упоминается. Поэтому, необходимо обратиться к научной трактовке данного понятия. Так, Л.Д. Бородько указывает, что «выселение – это принудительное удаление гражданина из помещения, которое он незаконно занимает» [12, с. 70]. В данной связи, следует высказать критику по поводу заявления автора о незаконном занятии помещения, так как в соответствии с ЖК РФ, выселение

может быть осуществлено не только из незаконно занимаемых помещений, но и из законно занимаемых, например, в случае сноса дома.

М.В. Бандо отмечает, что «выселением следует называть любые действия, направленные на пресечение владения и пользования жилым помещением, как связанные, так и не связанные с фактическим выдворением проживающих лиц» [9, с. 29]. В понимании М.В. Бандо выселение влечет прекращение чужого владения и пользования жилым помещением во всех проявлениях.

Согласно взглядам Т.В. Филипповой, выселение представляет собой «принудительное изъятие жилой площади у лиц, которые не имеют на нее права или право которых прекратилось по установленным законом основаниям» [50, с. 391].

Существует также понимание выселения следующим образом: «лишение жилища человека, проживающего в нем постоянно или временно, но не имеющего или утратившего право на дальнейшее проживание в нем, имеющее целью освобождение жилого помещения» [46, с. 539].

Ряд исследователей отмечает «неоднородность правовой сущности выселения, так как оно не всегда выступает мерой ответственности (санкцией) за правонарушения, что, на первый взгляд, является самым очевидным предназначением рассматриваемого правового института. Однако, помимо этого, выселение может являться следствием прекращения права пользования жилым помещением и, соответственно, не иметь характера санкции за правонарушение. В данном случае, выселение будет правомерным, положительным для иных законных пользователей жилого помещения» [25, с. 368].

Выселение может также являться компенсационной мерой, восстанавливать нарушенное право лица. К примеру, Ф.В. Цомартова указывает, что «выселение в зависимости от конкретных оснований может быть мерой защиты жизни и здоровья самих выселяемых, интересов наймодателя или публичных образований» [с. 41].

Отсутствие у выселения единой правовой природы признают многие ученые. Так, Е.Е. Гребнева, Н.Е. Яременко отмечают, что «не может рассматриваться как мера ответственности выселение гражданина из дома, подлежащего сносу, либо же выселение гражданина из самоуправно занятого жилого помещения, так как прав на данное жилое помещение он не имеет» [17, с. 42].

Н.Н. Никифорова указывает, что «выселение только тогда является мерой ответственности, когда применяется за совершенное правонарушение и предполагает лишение гражданина жилого помещения или ухудшение его жилищных условий» [32, с. 57]. Д.А. Гаврилин отмечает, что, «так как законодатель классифицирует выселение на выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения, выселение с предоставлением другого жилого помещения и выселение без предоставления другого жилого помещения, то выселение является не только мерой правовой ответственности, но и мерой компенсационного характера, мерой защиты жилищных прав, причем существуют случаи, в которых автор затрудняется отнести выселение к одной из трех указанных категорий» [14, с. 36]. Помимо этого, данный автор отмечает «наибольшую серьезность выселения по сравнению с иными мерами ответственности в жилищных правоотношениях, а также то, что вне зависимости от основания выселения, оно всегда будет мерой принудительного воздействия государства» [14, с. 37]. С этими положениями сложно не согласиться, так как они явно отражают основные характеристики института выселения из жилого помещения.

Как отмечает К.А. Иванов, «выселение из жилого помещения следует считать вынужденной мерой, а это значит, что есть основание для наделения данного правового института статусом исключения из конституционного принципа неприкосновенности жилища, но важно понимать, что выселение не противоречит Конституции РФ, ведь оно применяется только в строго установленных законом случаях и отвечает общественным интересам» [24, с. 181].

Таким образом, «суть выселения состоит в прекращении у лица права пользования жилым помещением. Выселение – крайняя мера воздействия, которая может быть применена к лицам как по основаниям, предусмотренным ЖК РФ, так и предусмотренным другими федеральными законами, договором, на основании решения суда» [35, с. 323].

При этом, важное обстоятельство подчеркивает О.Г. Ооржак: «являясь финалом прекращения жилищных прав, выселение имеет юридическое последствие, являясь основанием для снятия с регистрационного учета» [36, с. 790]. Данное утверждение справедливо, так как «при выселении не только фактическая, но и юридическая связь лица с жилым помещением должна быть прекращена (прекращение регистрации по месту жительства в том жилом помещении, из которого лицо выселено)» [52, с. 14].

В качестве обобщающего вывода необходимо отметить, что институт выселения детально изучается в юридической науке, однако по-прежнему вызывает дискуссии. Выселение является наиболее радикальной мерой воздействия, которая может быть применена как по основаниям, предусмотренным ЖК РФ, так и по другим федеральным законам, договору, а также на основании решения суда.

2.2 Основания выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма

Законодательство разделяет основания выселения нанимателей по договору социального найма на несколько категорий, в зависимости от их характера и последствий. В соответствии с положениями ЖК РФ, основания выселения могут быть связаны с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения (ст. 85 ЖК РФ), которые обладают компенсационным характером, а также с предоставлением другого жилого помещения (ст. 90 ЖК РФ) или без предоставления другого жилого помещения (ст. 91 ЖК РФ), что является мерой ответственности.

Важно отметить, что на пользователей также распространяет свое действие ст. 35 ЖК РФ: «пользователи должны освободить занимаемое жилое помещение, если их право пользования им прекращено или если они нарушают правила пользования им, – если они это не сделают, собственник вправе выселить их по решению суда. Лица, право пользования жилым помещением у которых возникло на основании решения суда или на основании завещательного отказа, могут быть выселены за использование жилого помещения не по назначению, систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, бесхозяйственное обращение с жилым помещением, допускающее его разрушение» [21].

Расторжение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования влечет для нанимателя (и членов его семьи) выселение без предоставления жилого помещения (ст. 91.12 ЖК РФ).

Расторжение или прекращение договора найма специализированного жилого помещения является основанием для освобождения такого жилого помещения, если следует отказ в освобождении, то лиц выселяют по решению суда (ст. 103 ЖК РФ).

Исходя из ст. 133 ЖК РФ, «основанием выселения бывшего члена жилищного кооператива и членов его семьи является отказ от добровольной возможности выехать из жилого помещения в двухмесячный срок со дня принятия жилищным кооперативом решения об исключении лица из своих членов» [21].

Согласно п. 4, 5 ст. 80 ЖК РФ, «временные жильцы, не обладающие самостоятельным правом пользования жилым помещением, могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения по решению суда, если договор социального найма будет прекращен или если временные жильцы откажутся сменить место жительства в добровольном порядке, когда срок пользования ими жилым помещением истек либо же было нанимателем (членами его семьи совместно с ним проживающими) предъявлено требование об освобождении жилого помещения (если срок не оговорен)» [21].

Согласно ч. 4 ст. 83 ЖК РФ, «расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

- невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
- разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- использования жилого помещения не по назначению» [21].

Как отмечают Е.Е. Гребнева, Н.Е. Яременко, «основаниями для выселения в законном порядке могут стать следующие факторы:

- дом находится в аварийном состоянии и должен быть снесен. Выселение возможно только после решения комиссии и оформления всех соответствующих документов. В этом случае, все затраты на переезд жильцов компенсируются муниципалитетом;
- участок под жилым домом изымается в пользу муниципалитета или государства. Такие ситуации происходят в тех случаях, когда, например, земля отводится под строительство федеральной дороги либо другого муниципального или федерального объекта;
- жилое помещение переводится в статус нежилого (п. 2 ч. 1 ст. 85 ЖК РФ). Бывают ситуации, когда, например, в каком-то районе города нет поблизости лечебных учреждений и на первом этаже жилого дома запланировано размещение офиса врача общей практики. Жильцы такой квартиры выселяются в другое благоустроенное жилое помещение, не меньшее по площади и не худшее по комфортабельности, причем, все расходы по переезду берет на себя орган местного самоуправления;

- дом находится в аварийном состоянии, но решения о переселении жильцов нет. В этом случае инициативу по переселению в другие жилые помещения берут на себя жильцы дома. Они могут обратиться с жалобой в Роспотребнадзор, тогда эта организация берет на себя судебные тяжбы по переселению из аварийного жилья, либо сами составить исковое заявление в суд;
- муниципалитет запланировал реконструкцию, либо капитальный ремонт жилого дома. В этом случае, выселение происходит только тогда, когда планируемые строительные работы столь масштабны, что квартиры какое-то время будут непригодны для проживания в них людей. В некоторых городах, специально для таких ситуаций, муниципалитет имеет так называемый маневренный фонд, куда временно переселяются жильцы реконструируемого дома. Если же такого фонда нет, то жители расселяются по другим жилым домам, а после реконструкции в здание заселяются другие жильцы;
- жилое помещение подлежит передаче религиозной организации» [17, с. 42].

Необходимо отметить, что п. 2 ст. 687 ГК РФ предусмотрено два «основания для расторжения договора найма в судебном процессе, инициированном наймодателем:

- невнесение нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев (если договором не установлен более длительный срок), а при краткосрочном найме - более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;
- разрушение или порча жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает» [15].

При этом, «суд с учетом обстоятельств конкретного дела может не сразу расторгнуть договор найма, а предоставить нанимателю срок не более одного года для устранения нарушений. Если нарушения устранены не будут, то суд, по повторному обращению наймодателя, расторгнет договор найма. Однако

суд может предоставить нанимателю (по его просьбе) отсрочку исполнения решения суда на срок не более одного года» [52, с. 14].

Можно сформулировать общий вывод, что действующее жилищное законодательство содержит исчерпывающий перечень оснований для выселения пользователей жилого помещения по договору социального найма. Хотя многие из этих оснований схожи с основаниями для выселения собственника, в них есть отличия, обусловленные правовым положением собственника и пользователя жилого помещения.

2.3 Порядок и правовые последствия выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма

Порядок выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма, осуществляется на основе рассмотренных ранее оснований.

Так, «одним из наиболее распространенных на практике, основанием расторжения договора в судебном порядке по инициативе наймодателя является невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев» [30, с. 118].

Статья 90 ЖК РФ устанавливает правила выселения из жилого помещения по этому основанию. В соответствии с данной статьей, «могут быть выселены наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи при наличии двух условий: первое - это невнесение платы сроком более шести месяцев, второе – это отсутствие уважительных причин невнесения нанимателем платы» [21].

Так, срок неуплаты должен превышать шесть месяцев. В юридической литературе высказывались разные мнения насчет срока, а именно должен он быть непрерывным, либо этот срок мог суммироваться. Данный пробел был заполнен Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении

Жилищного кодекса Российской Федерации» закрепившем, что этот срок должен быть непрерывным.

Второе условие - отсутствие у нанимателя уважительных причин невнесения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги. Наличие уважительной причины, другими словами отсутствие вины нанимателя, является основанием принятия решения об отказе в выселении. Уважительные причины могут быть различными. Ими является «невыплата заработной платы, или выплата только малой части; тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с увольнением и невозможностью трудоустройства; болезнь нанимателя и (или) членов его семьи, а также утрата трудоспособности; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей; многодетные семьи и т.п.» [52, с. 81]. В то же время, «нельзя считать уважительной причиной отсутствие нанимателя в связи с отъездом из населенного пункта (командировка, отпуск и т.п.), когда у него была реальная возможность внести необходимые платежи заранее» [31, с. 320].

В данной связи, необходимо отметить «противоречие между положениями ст. 83 ЖК РФ и ст. 90 ЖК РФ. В ст. 83 ЖК РФ, которая содержит основания расторжения договора социального найма, закреплена возможность выселения за невнесение платы за жилье и (или) коммунальные услуги. В свою очередь в ст. 90 ЖК РФ, которая содержит порядок выселения по данному основанию, указано невнесение платы за жилье и коммунальные услуги, то есть невнесение сразу двух видов платежей. Представляется необходимым привести данные положения единый вид» [40, с. 242].

Как отмечают исследователи, «если договор социального найма расторгается по данному основанию, то наниматель и члены его семьи, проживающие с ним, должны быть выселены с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма. Выселение по данному основанию без предоставления другого жилого помещения не допускается» [40, с. 243].

Нормы ст. 90 ЖК РФ закрепляют, что жилое помещение взамен предыдущего предоставляется по нормам общежития. Данное положение определяет лишь норму предоставления размера жилой площади, то есть «быть по размеру не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека, но не означает, что переселение должно осуществляться в помещения, имеющие статус общежития» [21].

В статье отсутствует указание на местоположение нового предоставляемого жилого помещения. При этом, в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» указано, что «жилое помещение должно располагаться в том же населенном пункте и относиться к жилищному фонду социального использования» [41].

Следующими основаниями расторжения договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя в судебном порядке, указанными в ч. 4 ст. 83 ЖК РФ, являются: «разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает; систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении, а так же использования жилого помещения не по назначению» [21].

Все указанные выше действия объединяет то, что они являются основаниями расторжения договора и выселения без предоставления другого жилого помещения.

Одним из оснований является расторжение договора вследствие разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает. Заметным упущением является отсутствие в данном основании положений касающихся общего имущества в многоквартирном доме. Необходимо изложить п. 2 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ в следующей редакции: «разрушения или повреждения жилого помещения

и(или) общего имущества в многоквартирном доме нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает».

Как справедливо отмечается исследователями, «в данном случае, содержатся противоречия между нормой определяющей основание расторжения договора и нормой содержащей порядок выселения по данному основанию. Так, в качестве основания расторжения в ст. 83 ЖК РФ названы повреждение и разрушение жилого помещения. В ст. 91 ЖК РФ, определяющей порядок выселения из жилого помещения, речь идет о бесхозяйственном обращении с жилым помещением, влекущим его разрушение. Представляется необходимым дополнить основание расторжения договора социального найма положением, касающимся бесхозяйственного обращения с жилым помещением» [25, с. 369].

Следующим основанием расторжения договора социального найма является систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении. Примером может служить громкая музыка или просмотр телевизора с превышением допустимой громкости, проведение строительных работ и т.п. Так, «систематическими признаются нарушения, допущенные не менее двух раз. Наймодатель может предъявить соответствующее требование только при наличии у него необходимых доказательств, как самих нарушений, так и их последствий. Такими доказательствами могут быть, например, неоднократные жалобы соседей» [25, с. 369].

Еще одним основанием, предусмотренным законодательством, является использование жилого помещения не по назначению. Другими словами, «использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей. Это может быть использование жилого помещения в качестве офиса, склада, магазина и т.п. Нельзя забывать, что законом установлена возможность использовать жилое помещения для осуществления профессиональной деятельности, но обязательным условием для этого является не нарушение прав и законных интересов соседей, а также

требований, которым должно отвечать жилое помещение, включающих в себя санитарные, пожарные и иные требования» [46, с. 538].

Как отмечает С.Л. Стефановский, «требовать выселения нанимателя в данных случаях вправе не только наймодатель, но и иные заинтересованные лица. К заинтересованным лицам, имеющим право обратиться в суд с требованием о выселении нанимателя жилого помещения и (или) членов его семьи, в указанных случаях относятся лица, чьи права непосредственно нарушаются такими действиями. В основном ими являются соседи нанимателя. 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, а так же соблюдением правил пользования жилыми помещениями» [46, с. 539].

При этом, как отмечает С.Л. Стефановский, «заинтересованные лица могут требовать выселения нанимателя, но не расторжения договора социального найма, так как сторонами договора они не являются. Основанием к расторжению договора социального найма в рассматриваемом случае будет решение суда о выселении нанимателя и членов его семьи. В отличие от обычной ситуации, когда выселение является последствием расторжения договора, в данном случае, наоборот, решение о выселении становится основанием к расторжению договора» [46, с. 539].

Ю.А. Зайцева отмечает, что «без предоставления жилого помещения, могут быть выселены лица лишённые родительских прав, в том случае если суд признает невозможным их проживание в одном помещении с лицами, в отношении которых они утратили родительские права. С таким иском вправе обратиться органы опеки и попечительства, либо непосредственно опекун (попечитель) или приемный родитель ребенка, прокурор, а также родитель, не лишённый родительских прав» [22, с. 163].

Актуальность проблемы выселения граждан из непригодного для проживания жилого помещения подтверждается Обзором судебной практики, утвержденным Президиумом Верховного Суда РФ 29 апреля 2014 г. Так, в нем

отмечается, что «если граждане обращаются в суд с требованием о признании жилых помещений непригодными для проживания, то суды отказывают в рассмотрении таких заявлений. Это связано с тем, что решение о признании жилого помещения непригодным для проживания принимается межведомственной комиссией, которая создается в зависимости от принадлежности жилого помещения к соответствующему жилищному фонду федеральным органом исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления» [34]. Такое решение не входит в полномочия судебных органов и принимается только указанной межведомственной комиссией. Данная позиция подтверждается Определением Конституционного Суда РФ от 19.07.2016 № 1649-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Моруги Светланы Григорьевны на нарушение ее конституционных прав пунктом 1 части первой статьи 134 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и частью 4 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации» [39].

При обжаловании заключения межведомственной комиссии, суды проверяют соответствие подготовки данного заключения. Так как судьи не имеют достаточных знаний в строительско-технической сфере и не являются специалистами по этим вопросам, им необходимо привлекать экспертов или специалистов, которые обладают специальными знаниями в данной области. Указанное положение подтверждается судебной практикой – Апелляционным определением Свердловского областного суда от 08.04.2019 по делу № 33-5042/2019 [3], Апелляционным определением Свердловского областного суда от 19.05.2019 по делу № 33-2050/2019 [5], Апелляционным определением Свердловского областного суда от 17.03.2019 по делу № 33-1002/2019 [4].

Применение конкретной нормы действующего законодательства РФ и действия государственных органов по процедуре изъятия многоквартирного дома или жилого помещения зависят от ряда факторов.

Так, как отмечают исследователи, «если многоквартирный дом, жилое помещение, принадлежащие на праве собственности, не включены в программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то применению подлежит ст. 32 ЖК РФ и в таком случае суд не вправе обязывать орган государственной власти обеспечивать собственников жилого помещения другим жилым помещением, так как в таких случаях на них возложена обязанность действующим законодательством по выплате выкупной цены изымаемого земельного участка. Другое жилое помещение взамен изымаемого в таком случае может быть предоставлено собственнику только при наличии соответствующего соглашения, достигнутого с органом местного самоуправления, и только с зачетом его стоимости в выкупную цену. При этом, неважно, признана ли семья малоимущей или нет» [50, с. 392].

Данная позиция находит свое отражение в Определении Верховного Суда РФ от 12.07.2016 № 16-КГ16-25, согласно которому, «даже если семья признана малоимущей, то вопрос о внеочередном предоставлении жилого помещения, предусмотренном п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ, в данном случае рассмотрению не подлежит, в связи с тем, что жилое помещение в программу по переселению не включено» [37]. Если же многоквартирный дом, жилое помещение включены в программу по переселению граждан, то применению подлежит Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [49]. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 21.12.2016 по делу № 33-25930/2016 подтверждает вышеуказанный вывод [6]. Проведя анализ судебной практики в вопросе внеочередного предоставления жилых помещений, можно заметить, что такое жилое помещение выдается на основании положения, установленного в п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ.

Как отмечается в научной литературе, «внеочередное предоставление жилого помещения является крайней мерой защиты жилищных прав в ситуациях, когда человек лишен жилого помещения и не может обеспечить себя жильем ввиду своего имущественного положения, которое

подтверждается постановкой на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении, признанием малоимущим в соответствии с установленным законодательством порядком, а также отсутствием права пользования другим жилым помещением» [50, с. 392].

Таким образом, положения п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ применяются, когда гражданин является собственником или нанимателем жилого помещения по договору социального найма, которое было признано в установленном законодательством Российской Федерации порядке непригодным для проживания, а сам гражданин при этом признан малоимущим и нуждающимся в предоставлении жилого помещения. Данный вывод подтверждается Определением Верховного Суда РФ от 16.08.2016 № 80-КГ16-7 [38].

В целом, как отмечают исследователи, «процедура предоставления жилого помещения по причине признания непригодным для проживания носит компенсационный характер и гарантирует условия проживания, которые не должны быть ухудшены по сравнению с прежними с одновременным улучшением с точки зрения безопасности жилого помещения» [50, с. 394].

Проводя анализ судебных споров, связанных с определением сроков расселения аварийных многоквартирных жилых домов, подлежащих сносу, можно отметить, что как правило, суды оценивают представленные доказательства, подтверждающие наличие реальной угрозы жизни и здоровью проживающих в таких домах. Так, данный вывод можно подтвердить на основе анализа Апелляционного определения Свердловского областного суда от 23.01.2018 по делу № 33-409/2018 [7].

Судебная практика, связанная с выселением бывших членов семьи нанимателя из жилых помещений в случае прекращения семейных отношений, вызывает огромный социально-общественный резонанс, особенно когда речь идет о несовершеннолетних детях, женщинах или лицах пожилого возраста.

Можно привести следующий пример. Истцом Ш.Е.В. было подано на

ответчика Ш.А.В. исковое заявление в суд о том, чтобы признать утратившим право пользования жилым помещением и выселении без предоставления другого жилого помещения. В исковом заявлении ею указывалось, что ранее истец состояла в зарегистрированном браке со Ш.А.В., брак является расторгнутым. С 2010 г. ответчик в спорном жилом помещении не проживает, оплату коммунальных платежей не производит, личные вещи в квартире отсутствуют. Кроме прочего, в квартире зарегистрированы несовершеннолетние сын и дочь. Суд, выслушав истца, свидетелей, заключение прокурора об обоснованности искового заявления определил, что исковое заявление должно подлежать удовлетворению. В данном случае, существуют все основания для выселения ответчика из спорной квартиры без предоставления другого жилого помещения [42].

Исходя из того, что в ЖК РФ не определяется определенный срок, на который бывшему члену семьи может предоставляться жилое помещение, Верховным Судом РФ даются разъяснения, что «судам в ходе определения продолжительности срока, на который за бывшим членом семьи нанимателя жилого помещения должно сохраняться право пользования жилым помещением, необходимо исходить из принципа разумности и справедливости и принимать во внимание определенное обстоятельство каждого дела» [41].

Следовательно, необходимо отметить, что в качестве одного из оснований выселения из жилого помещения выступает прекращение семейных отношений между нанимателем жилого помещения и бывшим членом семьи нанимателя данного жилого помещения. Проживанием в жилом помещении нанимателя не даются правовые гарантии для детей бывших супругов. Как отмечают исследователи, «судебной системой истолковано право пользования бывшего члена семьи нанимателя как право постоянного, бессрочного пользования жилым помещением, так как, право на пользование жильем обладает бессрочным характером, так как иным толкованием нарушались положения ст. 40 Конституции РФ, согласно которой каждый

обладает правом на жилище, и никто не может быть произвольно лишен своего жилища. Исходя из этого, в первом случае, законодатель исходит из характера длящихся отношений и не учитывает, что бывшими членами семьи нанимателя также полагалось, что их право пользования жилым помещением после утраты семейных отношений будет устойчивым. В качестве существенного правового аспекта отмеченной проблемы, не получившего до сих пор нормативной регламентации в законе, выступает возможность заключения между нанимателем жилого помещения и членами его семьи соглашения или договора, которым предусматривается конкретный правовой режим пользования жилым помещением бывшими членами семьи в случае утраты последними семейных отношений. В ЖК РФ целесообразно введение соответствующих норм, которыми устанавливается форма, содержание и порядок заключения этого соглашения. Вопрос о конкретизации срока сохранения жилого помещения за бывшим членом семьи нанимателя, должен четко прописываться судами в решениях по делам о выселении бывших членов семьи нанимателя, а также быть в пределах иска о прекращении права пользования жилым помещением, так как требования о прекращении права пользования и о сохранении права пользования жилым помещением связаны между собой и возникают из одних правоотношений» [46, с. 537].

Также, «целесообразно дополнение ЖК РФ и введение в действие нормы, утратившей юридическую силу о возможности принудительного обмена по решению суда жилого помещения, занимаемого нанимателями по договору социального найма и членами их семей, учитывая бывших членов семьи, совместное проживание с которыми признается невозможным» [46, с. 538].

В отношении порядка выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма, необходимо отметить, что по своей правовой природе, принудительное выселение представлено в требовании неимущественного характера и подлежит к исполнению приставом-исполнителем в рамках исполнительного производства. Срок для

добровольного исполнения постановления отсчитывается с момента доставки письма с постановлением.

По законодательству, судебный пристав-исполнитель должен известить официально должника о дате и времени, когда будет осуществляться принудительное выселение.

Характерной особенностью процедуры принудительного выселения судебным приставом-исполнителем, является производимая процедура описи имущества. В необходимых случаях, пристав-исполнитель может обеспечивать хранение имущества должника, при этом понесенные расходы возлагаются на должника.

Также, гарантом правового исполнения требования о выселении может являться видеосъемка, наличие видеозаписи может способствовать защите и обжалованию действий пристава-исполнителя в дальнейшем.

Следующим этапом исполнения требования о выселении судебным приставом-исполнителем является оформление исполнительного документа о выселении должника. Важно отметить, что законодательство не определяет внешний вид акта о выселении. Акт о выселении создается по образцам судебных документов, предполагается в форме указания действий, которые судебный пристав-исполнитель исполняет, а также описание имущества.

Пристав-исполнитель составляет акт, в который включаются подписи всех участников процесса и опись всех вещей выселяемого лица, с указанием на то, где они хранятся. Если не предлагается жилья взамен, вещи хранятся в специальных помещениях для хранения, но имущество не удерживается.

Составление описи на данном этапе исполнения требования о выселении судебным приставом-исполнителем требует особого внимания и четкости действий. В акт о выселении обязательно необходимо включить опись имущества, что усложняет и затягивает процедуру выселения.

На третьем этапе исполнения истребования о выселении, когда опись имущества уже завершена и акт о выселении подписан, возникает вопрос о сохранности имущества должника. Не рассматриваются случаи, когда

должник может самостоятельно распорядится описанным имуществом. В случае, когда возможности для распоряжения имуществом у должника нет, или же выселение производилось без присутствия должника, законодатель также описал и возложил обязанность хранения имущества на судебного пристава-исполнителя.

Судебный пристав-исполнитель после вскрытия помещения, принимает меры обеспечения сохранности передачи ключей взыскателю. Сохранность же имущества, в случае отказа распоряжения им должника или его отсутствием, берет на себя пристав-исполнитель. При этом, на должника возлагаются все понесенные расходы по сохранению имущества.

Передача имущества на хранения оформляется актом. Акт может включаться в опись имущества или представлять отдельный акт, с обязательным приложением акта описи, в котором порядок и срок хранения имущества установлены. Копия такого акта должна быть передана хранителю имущества под подпись.

Следующим этапом обозначено вынесение постановления о взыскании расходов по совершению исполнительных действий. Так, с должника взимается исполнительный сбор, при условии, если им было проигнорирован добровольный срок исполнения требования о выселении. Это не единственные расходы, которые может понести гражданин при процедуре выселения из жилого помещения. Законодатель предусмотрел моменты взыскания расходов с должника и за иные действия, которые были приложены к проведению процедуры выселения судебным приставом-исполнителем должника из жилого помещения [2, с. 109].

Стадия действий судебного пристава-исполнителя по исполнению требования о выселении из жилого помещения четко законодательно регламентирована, законодатель строго прописал действия для должностного лица. Поэтому необходимо выделить сроки проведения процедуры, сроки являются главной особенностью данного этапа. Так, законодатель установил, что основанием для принудительного выселения из жилого помещения

должника является нарушение сроков установленных приставом исполнителем для добровольного исполнения должником требования о выселении.

Таким образом, нужно отметить важную особенность, что срок устанавливает пристав-исполнитель для должника. Пристав устанавливает два срока: первый раз срок устанавливается для добровольного исполнения требования о выселения, т.е. самостоятельное выселение должника; второй установлен уже для принудительного выселения. Законодатель определил также тот факт, что если должник в добровольном порядке не исполнил требование о выселении, по истечению указанного срока принудительное выселение будет производиться без дополнительного извещения о выселении.

При этом, важно отметить, что при истечении добровольного срока исполнения о выселении, пристав выносит постановление о взыскании с должника исполнительный сбор, что подтверждает значение сроков в исполнительном производстве о выселении.

Закономерно будет выделить факт того, что как для добросовестного гражданина, который согласен исполнить требование о выселении, так и не для добросовестного, предоставлен одинаковый срок выселения. В связи с этим, возникает закономерный вопрос: хватит ли у добросовестного исполнителя времени на выселения? Данный срок вполне может быть увеличен, не по заявлению гражданина, а на законодательном уровне [27, с. 468].

Еще одной проблемой является отсутствие строго установленных сроков проведения процедуры выселения. Общий порядок исполнительного производства два месяца, но для пристава-исполнителя он носит более рекомендательный характер, чем императивный.

Вторым этапом исполнения требования о выселении судебным приставом исполнителем является составление акта о выселении. Основной особенностью данного этапа является процедура описи имущества. При проведении данной процедуры, возникают сложности, так например опись

ювелирных изделий, оценка имущества и его транспортировка, все это возлагается на плечи пристава-исполнителя, что заставляет сотрудника продумывать до мелочей каждую процедуру [11, с. 29].

Вышесказанное позволяет заключить, что некоторые отдельные этапы исполнения требования о выселении из жилого помещения обладают особенностями, в связи с этим можно вычленить определенную проблематику, с которой может столкнуться судебный пристав-исполнитель.

Для практического примера исследования необходимо рассмотрим пример судебной практики. Так Центральный районный суд г. Тольятти оставил без удовлетворения заявление гражданина в связи с отсутствием правовых оснований. В своем иске гражданин обратился для обжалования действий судебного пристава исполнителя Л., гражданину было вручено требование судебного пристава-исполнителя о выселении. Важно отметить, что заявитель обратился с требованием об отложении исполнительных действий, на что получил отказ. Также заявитель подал две жалобы, которые не имели отношение к приставу-исполнителю, и пять заявлений в суд различного характера, в том числе об оспаривании действий судебного пристава-исполнителя, приостановлении исполнительного производства, разъяснении решения суда, о чем судебный пристав-исполнитель был уведомлен. После осуществления принудительного выселения, заявитель обратился в суд, который отклонил его иск, так как, законных оснований, указанных в законодательстве для отложения исполнительных действий гражданин не имел [43].

Можно отметить, что в данном примере гражданин пытался не только обжаловать постановление пристава-исполнителя, но и обращался за отложением исполнительного производства, а также подал несколько жалоб на пристава исполнителя.

Из данного примера судебной практики можно заключить, что заявитель своими действиями пытался продлить срок исполнительного производства, путем отложения исполнительного производства, также, получив отказ, подал

жалобу на пристава исполнителя и обратился для обжалования постановления в суд. Данный пример хорошо показывает, что для граждан большой ролью в исполнительном производстве играет срок.

Так, спорным вопросом является особенность установленного пятидневного срока для добровольного выселения. Данный срок можно считать объективно маленьким, полагаю, что более длительный срок сможет снизить жесткую императивность процедуры выселения. Установление такого небольшого срока для выселения должника можно назвать жестким, что является дополнительным давлением для должника и не подходит под специфику жилищных отношений. Важно отметить, что размер данного срок может также повлиять негативно, касательно исполнительного производства, так как должник, возможно, понимая, что время на выселение ограничено, может отказаться от этой идеи и препятствовать выселению на принудительном этапе.

Пример приведенной судебной практики, где гражданин, после того как ему было отказано в отложении исполнительного производства судебным приставом, обратился в суд, только доказывает проблематику неоправданно маленького срока для добровольного исполнения требования о выселении.

Увеличение срока для добровольного исполнения требования о выселении может помочь должнику найти новое жилье. Также, при поиске нового жилья необходимо задействовать социальные службы, это может придать процедуре выселение граждан из жилого помещения более гуманный и социально-адаптированный характер.

Пристав-исполнитель в первую очередь заинтересован в выполнении требования суда, таким образом, увеличение срока для добровольного исполнения требования о выселении для выселяемого и содействие в поиске нового жилища, может положительно повлиять на исполнительное производство в целом.

К техническим проблемам можно отнести сложности проведения процедуры освобождения жилища от имущества должника, опись должна

производиться четко и скрупулезно, при этом, как уже было отмечено, ранее у должника может и не быть имущества при выселении. По большому счету, главной проблемой проведения описи, является сложность проведения процедуры. К сожалению, пока нет прямого ответа на вопрос о том, как можно облегчить для пристава-исполнителя проведение данной процедуры, так как на пристава-исполнителя возлагается большая работа, в связи с этим, облегчение отдельных технических моментов может положительно отозваться на проведении данного процесса.

Подводя итог, можно отметить, что отсутствие согласованности положений о прекращении договоров социального найма является одной из основных проблем в данной области. В данной связи, необходимо более четко определить основания расторжения договора социального найма в законодательстве. Положения, касающиеся выселения из жилых помещений как одного из последствий прекращения договора социального найма, не должны содержать иных оснований для его расторжения.

Заключение

Проведенное в данной выпускной квалификационной работе исследование позволяет сформулировать следующие выводы:

При изучении договора социального найма жилого помещения, было выявлено, что данный договор представляет непростую конструкцию, для его заключения требуется множество разных факторов, начиная от признания граждан малоимущими до решения органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения. Договор социального найма жилого помещения по своей юридической природе относится к гражданско-правовым договорам, так как, его главная цель видится в обеспечении граждан жильем, а общие нормы о договоре найма, содержатся в ГК РФ.

На законодательном уровне установлен исчерпывающий перечень оснований признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма. Однако, данная позиция законодателя представляется не совсем правильной, поскольку жизнь не стоит на месте, возникают новые правоотношения и новые жизненные ситуации, которые могут служить основанием для применения данной нормы. В данной связи, органы местного самоуправления следует наделить правом использовать дополнительные основания для определения нуждаемости в жилье граждан, когда осуществляется обеспечение жилыми помещениями за счет муниципального жилищного фонда.

Как показало проведенное исследование, отсутствие прямого законодательного запрета на заключение договоров, отличных от утвержденной типовой формы, является проблемой правового регулирования. Вместе с тем, в некоторых случаях возможно отступление от утвержденной формы договора, если такое отступление направлено на защиту интересов нанимателя жилого помещения, который является социально-незащищенным субъектом.

Выселение из жилого помещения выступает в качестве лишения жилого

помещения у гражданина, который проживает в нем постоянно или временно, но не имеет или утратил право на дальнейшее проживание в нем.

Согласно нормам ЖК РФ, основным видом выселения является выселение граждан с предоставлением другого жилого помещения. Людей, которых выселяют из жилых помещений, обеспечивают другим жильем. Оно предоставляется гражданам к моменту выселения, и не позже. Необходимо обратить внимание на то, что должно быть предоставлено именно жилью, оно не может быть заменено обязательствами предоставления помещения в будущем. Это противоречит требованию закона о выселении с одновременным предоставлением иного благоустроенного помещения.

Выселение граждан с предоставлением другого жилого помещения осуществляется:

- при капитальном ремонте или реконструкции здания, если без расселения жильцов работы не могут быть выполнены;
- здание предназначено для сноса;
- жилое помещение теряет статус жилого;
- жилое помещение признано непригодным для проживания.

Выселение без предоставления другого жилого помещения является крайней мерой и может быть произведено только при установлении факта систематичности противоправных виновных действий со стороны нанимателя и (или) членов его семьи и при наличии предупреждения наймодателя о необходимости устранить допущенные нарушения.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Алешина Е.А. О некоторых вопросах формы, предмета и условий заключения договора найма жилого помещения // Тенденции и перспективы развития социотехнической среды: материалы научно-практической конференции. – М., 2016. С. 11 - 15.
2. Аляева Д.В. Выселение без предоставления другого жилого помещения: основания и особенности его реализации // Наука. Общество. Государство. 2017. Т. 5. № 4. С. 107 - 112.
3. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 08.04.2019 по делу № 33-5042/2019 // СПС Консультант Плюс
4. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 17.03.2019 по делу № 33-1002/2019 // СПС Консультант Плюс
5. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 19.05.2019 по делу № 33-2050/2019 // СПС Консультант Плюс
6. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 21.12.2016 по делу № 33-25930/2016 // СПС Консультант Плюс
7. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 23.01.2018 по делу № 33-409/2018 // СПС Консультант Плюс
8. Балувев С.А. Понятие и признаки договора социального найма жилого помещения // Общественные и экономические науки: сборник статей научно-практической конференции. – М., 2018. С. 162 - 169.
9. Бандо М.В. О юридической квалификации требований о выселении из жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2016. № 5. С. 27 - 30.
10. Барыльник А.С., Подопригора Е.Д. Проблемы выселения граждан из жилых помещений // Устойчивое развитие науки и образования. 2017. № 9. С. 117 - 122.
11. Беляева Т.А. Правовые аспекты выселения граждан из занимаемых жилых помещений // Современные тенденции развития гражданского и

гражданского процессуального законодательства и практики его применения. 2018. Т. 5. С. 28 - 43.

12. Бородько Л.Д. Особенности выселения граждан из занимаемых жилых помещений // Актуальные проблемы частноправового регулирования общественных отношений: сборник материалов научно-теоретической конференции. – М., 2018. С. 69 - 77.

13. Воронова О.Н., Жаренко А.И. Договор социального найма жилого помещения как основание возникновения права на жилище // Современная наука: актуальные задачи, проблемы и перспективы. Материалы научной конференции. – М., 2019. С. 179 - 184.

14. Гаврилов Д.А. Выселение из жилых помещений граждан, нарушающих правила его пользования, и особенности рассмотрения судами гражданских дел о выселении по соответствующим основаниям // Законность и правопорядок. 2015. № 2. С. 35 - 38.

15. Гражданский кодекс РФ. Часть вторая от 26 января 1996 г. №14-ФЗ (с изменениями на 1 июля 2021 г.) // Собрание законодательства РФ. 1996. №5. Ст. 410

16. Гражданский кодекс РФ. Часть первая от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (с изменениями на 14 апреля 2023 г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. №32. Ст. 3301

17. Гребнева Е.Е., Яременко Н.Е. Право на жилище и проблемы выселения из жилого помещения // Правопорядок: история, теория, практика. 2016. № 3. С. 40 - 44.

18. Густилина А.В. Права и обязанности нанимателя и наймодателя по договору социального найма жилого помещения в Российской Федерации // Наука и научный потенциал - основа устойчивого развития общества: сборник статей научно-практической конференции. – М., 2018. С. 152 - 156.

19. Дамбаева И.В., Курманбаев М.М. Понятие, заключение и изменение договора социального найма // Право и практика. 2018. № 2. С. 140 - 146.

20. Дудина К.А. О некоторых проблемах реализации договора социального найма жилого помещения // Аллея науки. 2019. Т. 2. № 5. С. 624 - 627.

21. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (с изменениями на 21 ноября 2022 г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. №1. Ст. 14

22. Зайцева Ю.А. Проблемы выселения граждан, лишенных родительских прав, из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма // Проблемы формирования правового социального государства в современной России: материалы научно-практической конференции. – Новосибирск, 2020. С. 162 - 166.

23. Иванов А.П. Правовое регулирование договора социального найма // Аграрное и земельное право. 2019. № 1. С. 47 - 49.

24. Иванов К.О. Основания выселения из жилого помещения по договору социального найма // Юриспруденция и право в современном обществе: сборник статей научно-практической конференции. – М., 2020. С. 150 - 152.

25. Кандрина Е.В., Прокина Е.В. Особенности выселения лиц, проживающих в жилом помещении по договору социального найма // Научные исследования в социально-экономическом развитии общества: материалы научно-практической конференции. – М., 2018. С. 365 - 370.

26. Кириллова Е.А. Договор найма жилого помещения: проблемы практики // Сборник статей научно-практической конференции. – М., 2017. С. 217 - 219.

27. Колоколова Е.О. Особенности рассмотрения споров о выселении из жилого помещения // Научные исследования в социально-экономическом развитии общества: научно-практическая конференция. – М., 2019. С. 466 - 471.

28. Конституция РФ от 12 декабря 1993 г. (с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 г.) // Российская газета. 1993. 25 декабря.

29. Лекасова А.С., Дорофеева Ю.А. Договор социального найма: современное состояние и перспективы развития // Вестник молодых ученых Самарского государственного экономического университета. 2019. № 1. С. 147 - 151.

30. Мелешко К.В. Выселение из жилого помещения за неуплату коммунальных платежей // Вестник Московского финансово-юридического университета. 2015. № 1. С. 117 - 124.

31. Миронов В.П., Масленникова Л.В. Невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги как основание для выселения нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения // Молодой ученый. 2016. № 30. С. 319 - 321.

32. Никифорова Н.Н. Выселение бывших членов семьи собственников жилых помещений: некоторые проблемы правоприменения // Юридический мир. 2017. № 7. С. 56 - 59.

33. Новичихина Е.В., Белоус И.В. Актуальные вопросы правового регулирования договора социального найма жилого помещения // Общество и личность: гуманизация в условиях информационной и коммуникационной культуры. Сборник научных статей. – М., 2018. С. 479 - 483.

34. Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 29 апреля 2014 г. // СПС Консультант Плюс

35. Озерова А.А., Усова М.Г. Проблемные аспекты выселения граждан из жилых помещений // Вопросы российской юстиции. 2019. № 1. С. 322 - 328.

36. Ооржак О.Г. Выселение из жилого помещения: порядок и особенности реализации // Экономика и социум. 2020. № 12. С. 788 - 791.

37. Определение Верховного Суда РФ от 12.07.2016 № 16-КГ16-25 // СПС Консультант Плюс

38. Определение Верховного Суда РФ от 16.08.2016 № 80-КГ16-7 // СПС Консультант Плюс

39. Определение Конституционного Суда РФ от 19 июля 2016 г. № 1649-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Моруги Светланы Григорьевны на нарушение ее конституционных прав пунктом 1 части первой статьи 134 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и частью 4 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС Консультант Плюс

40. Пахомова А.А., Рахвалова М.Н. Проблема выселения нанимателя в связи с неуплатой за жилое помещение и коммунальные услуги // Проблемы правового обеспечения безопасности личности, общества и государства: сборник статей научно-практической конференции. – М., 2017. С. 242 - 245.

41. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС Консультант Плюс

42. Решение Миасского городского суда Челябинской области от 10 февраля 2017 г. по делу № 2-1075/2017 // СПС Консультант Плюс

43. Решение Центрального районного суда г. Тольятти от 23 июня 2020 г. по делу № 2-1560/2020 // СПС Консультант Плюс

44. Селиванова Е.С. Выселение граждан из единственного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения: основания и ограничения // Актуальные проблемы развития гражданского права и гражданского процесса: материалы научно-практической конференции. – М., 2018. С. 200 - 207.

45. Селиванова Е.С., Мяконькая Т.А. Основания и порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма жилого помещения: направления совершенствования жилищного законодательства //

Вестник юридического факультета Южного федерального университета. 2019. Т. 6. № 3. С. 77 - 83.

46. Стефановский С.Л. Основания и порядок выселения граждан из жилых помещений // Аллея науки. 2020. Т. 1. № 4. С. 536 - 540.

47. Суетова А.Д., Тихонов С.Р. Содержание договора социального найма жилого помещения: проблемы правового регулирования и правоприменительной практики // Межотраслевые исследования как основа развития научной мысли: сборник статей научно-практической конференции. – М., 2019. С. 154 - 156.

48. Сячина Г.С. Права и обязанности гражданина по договору социального найма // Постулат. 2019. № 6. С. 34 - 37.

49. Федеральный закон от 21 июля 2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (с изменениями на 19 декабря 2022 г.) // Собрание законодательства РФ. 2007. №29. Ст. 2911

50. Филиппова Т.В. Юридическая квалификация требований о выселении из жилого помещения // Современное состояние и тенденции развития законодательства Российской Федерации в сфере государственной службы, в правосудии и бизнесе: сборник материалов научно-практической конференции. – М., 2018. С. 390 - 395.

51. Хамзина Д.Р. Договор социального найма, как одно из правовых оснований пользования жилым помещением: соотношение с договором коммерческого найма // Современная наука: актуальные вопросы, достижения и инновации. Сборник статей научно-практической конференции. – М., 2019. С. 154 - 157.

52. Цомартова Ф.В. Выселение граждан из жилых помещений, занимаемых по договору социального найма : дис. ... кандидата юридических наук. – М., 2015.