

УДК 349

***ВЫСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ: ОСНОВАНИЯ,  
ПОРЯДОК И ЗАЩИТА ПРАВ***

***Колуух К.Л.***

*студент,*

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет*

*Белгород, Россия<sup>1</sup>*

**Аннотация:** В статье рассматриваются правовые основания, процедурные особенности и механизмы защиты прав граждан при выселении из жилых помещений в Российской Федерации. Исследуются основания выселения из различных видов жилищного фонда (социального, специализированного, частного), процедурные аспекты реализации данной меры, а также механизмы защиты прав выселяемых граждан. Особое внимание уделяется проблеме баланса интересов сторон, трудностям исполнения судебных решений и защите прав уязвимых категорий граждан. На основе анализа нормативных положений, судебной практики и доктринальных источников формулируются выводы о необходимости дальнейшего совершенствования законодательства в сфере выселения.

**Ключевые слова:** выселение, жилое помещение, договор социального найма, специализированный жилищный фонд, защита жилищных прав, Европейский Суд по правам человека, баланс интересов.

***ELEVATION OF CITIZENS FROM RESIDENTIAL BUILDINGS:  
GROUNDS, PROCEDURE, AND PROTECTION OF RIGHTS***

---

<sup>1</sup> **Научный руководитель:** Яковлев В.И., доцент кафедры гражданского права и процесса, Юридический институт НИУ «БелГУ», Белгород, Россия

***Koliukh K.L.***

*student,*

*Belgorod State National Research University*

*Belgorod, Russia<sup>2</sup>*

**Annotation:** The article examines the legal grounds, procedural features, and mechanisms for protecting the rights of citizens during evictions from residential premises in the Russian Federation. It explores the grounds for evictions from various types of housing (social, specialized, and private), the procedural aspects of implementing this measure, and the mechanisms for protecting the rights of evicted citizens. Special attention is given to the issue of balancing the interests of the parties, the difficulties in enforcing court decisions, and the protection of the rights of vulnerable categories of citizens. Based on an analysis of regulatory provisions, judicial practice, and doctrinal sources, the article draws conclusions about the need for further improvement of the legislation in the field of evictions.

**Keywords:** eviction, residential premises, social rental agreement, specialized housing fund, protection of housing rights, European Court of Human Rights, balance of interests.

Выселение из жилого помещения представляет собой крайнюю меру воздействия на граждан, нарушающих жилищное законодательство или утративших право пользования жилым помещением. Данный институт затрагивает одно из фундаментальных прав человека — право на жилище, гарантированное как национальным законодательством (ст. 40 Конституции РФ), так и международными правовыми актами (ст. 8 Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод, ст. 17 Международного пакта о гражданских и политических правах).

---

<sup>2</sup> **Scientific supervisor:** Yakovlev V.I., Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure, Law Institute of BelSU, Belgorod, Russia

В юридической литературе выселение понимается как прекращение у гражданина права пользования жилым помещением и его освобождение с прекращением права проживания в нем. Как отмечает С.М. Саргсян, «Выселение граждан может выступать как мерой, необходимой в силу ряда объективных причин (например, снос дома), так и мерой ответственности в отношении недобросовестных лиц, проживающих в данном жилом помещении. И, следовательно, в первом случае, действительно, необходима замена одного жилого помещения другим, однако во втором подобная замена будет противоречить существу меры ответственности» [1].

Выселение может осуществляться в двух формах:

1. Добровольное — по соглашению сторон или по инициативе самого нанимателя.
2. Принудительное — на основании решения суда или (в отдельных случаях) во внесудебном порядке.

Специфика выселения как правового института заключается в его двойственной природе. С одной стороны, это способ защиты прав собственника (наймодателя), с другой — мера государственного принуждения, требующая строгого соблюдения процессуальных гарантий. Европейский Суд по правам человека (ЕСПЧ) неоднократно подчеркивал, что «утрата жилища является крайней формой вмешательства в право на неприкосновенность жилища» и требует тщательной оценки соразмерности такой меры» [2].

Основания выселения из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма, закреплены в ст. 83, 85, 91 Жилищного кодекса РФ (далее — ЖК РФ) [3]. Законодатель выделяет две группы оснований в зависимости от того, предоставляется ли выселяемому другое жильё.

Выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения (ст. 85 ЖК РФ) применяется в случаях, не зависящих от вины нанимателя: снос дома, перевод помещения в нежилое, признание жилья непригодным для проживания, капитальный ремонт или реконструкция, после которых помещение

не может быть сохранено [3]. В этих ситуациях гражданам гарантируется предоставление другого благоустроенного жилья по договору социального найма.

Выселение без предоставления другого жилого помещения (ст. 91 ЖК РФ) возможно только при виновном поведении нанимателя или членов его семьи: систематическое разрушение или повреждение жилья, систематическое нарушение прав соседей (делающее совместное проживание невозможным), использование помещения не по назначению [3]. Выселение по этим основаниям производится только в судебном порядке и при условии, что меры предупреждения со стороны наймодателя не дали результата, а нарушения носят систематический характер.

Особый правовой режим установлен для выселения из специализированного жилищного фонда (общежитий, служебных жилых помещений, маневренного фонда и др.). Как справедливо отмечает В. Подколзина, «Процедура и основания выселения из служебного жилья имеют существенные особенности по сравнению с социальным наймом. Если социальный найм предполагает более устойчивые и защищённые права нанимателя, то служебное жильё предоставляется на период трудовых отношений и утрачивает силу при их прекращении. Выселение из служебного жилья чаще всего связано с расторжением трудового договора, тогда как для социального найма основаниями выступают, например, систематическое нарушение прав соседей или использование жилья не по назначению» [4].

Согласно ст. 101 ЖК РФ, договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут: в любое время по соглашению сторон; по требованию нанимателя в любое время; по требованию наймодателя в судебном порядке при неисполнении нанимателем обязательств по договору [3].

Основаниями для расторжения договора по инициативе наймодателя являются: невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев (для договоров найма специализированного жилого помещения, заключенных с детьми-сиротами, — более одного года); разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем; систематическое нарушение

прав и законных интересов соседей; использование жилого помещения не по назначению.

Важной особенностью специализированного найма является то, что окончание трудовых отношений, обучения или службы, как правило, влечет прекращение договора найма и необходимость выселения. Однако законодатель предусматривает исключения для отдельных категорий граждан (например, для детей-сирот).

Выселить собственника из его квартиры или дома можно только в строго определенных законом случаях. Например, когда на жильё обращают взыскание из-за долгов (скажем, при банкротстве). Но здесь есть важное исключение: если это единственное жильё, пригодное для проживания, то забрать его по долгам нельзя — это защищает закон. Ещё собственника могут выселить, если его земельный участок изымают для государственных или местных нужд, либо если само жильё признают аварийным и не пригодным для жизни. Во всех этих ситуациях действуют особые правила.

Порядок выселения родственников собственника установлен статьёй 31 ЖК РФ [3]. Когда семейные отношения заканчиваются, бывшие члены семьи теряют право жить в этой квартире или доме, если только они не договорились с собственником по-другому. Но суд может разрешить бывшему родственнику остаться на какое-то время или даже заставить собственника предоставить ему другое жильё. Такое возможно, если у выселяемого человека нет другого места для проживания и он не может сам купить или снять квартиру.

Анализ судебной практики показывает, что суды учитывают конкретные обстоятельства дела — длительность проживания, наличие иждивенцев, состояние здоровья, возможность приобретения иного жилья — при решении вопроса о сохранении права пользования жилым помещением.

Порядок выселения дифференцируется в зависимости от оснований и вида жилищного фонда. Общим правилом является презумпция судебного порядка выселения.

В большинстве случаев выселение осуществляется на основании решения суда. Иск о выселении предъявляется в районный суд по месту нахождения жилого помещения. Бремя доказывания наличия законных оснований для выселения лежит на истце (наймодателе, собственнике).

Как следует из практики ЕСПЧ, при рассмотрении дел о выселении национальные суды обязаны установить справедливый баланс между конкурирующими правами и оценить соразмерность вмешательства в право на уважение жилища. В деле «Пылаевы против Российской Федерации» Суд указал, что внутригосударственные судебные органы не сопоставили интересы наймодателя с правом заявителей на уважение их жилища, ограничившись констатацией прекращения права проживания [2].

Внесудебное выселение допускается в ограниченных случаях: при выселении из служебных жилых помещений и общежитий лиц, добровольно освобождающих помещение; при выселении граждан, самовольно занявших жилое помещение.

Однако даже в этих случаях споры о праве подлежат судебному разрешению.

Процессуальной гарантией прав выселяемых граждан является требование о предварительном предупреждении о необходимости освобождения помещения в добровольном порядке. Принудительное выселение осуществляется судебными приставами-исполнителями с обязательным составлением акта описи имущества.

Жилищное законодательство устанавливает ряд гарантий для лиц, подвергающихся выселению: недопустимость произвольного лишения жилища (ст. 3 ЖК РФ) [3]; судебный порядок выселения как общее правило; предоставление другого благоустроенного жилья при выселении из государственного и муниципального фонда по независящим от гражданина основаниям (ст. 85 ЖК РФ) [3]; обязательное участие органов опеки при выселении несовершеннолетних и недееспособных; исполнительский иммунитет — невозможность выселения из единственного жилья при обращении взыскания (ст. 446 ГПК РФ) [5].

Практика ЕСПЧ, сложившаяся до выхода России из-под юрисдикции Суда, сохраняет значение для толкования правовых норм. В ряде постановлений (например, «Аливердиев против Российской Федерации», «Панюшкины против Российской Федерации») ЕСПЧ сформулировал ключевые принципы [2, 6]:

1. Принцип пропорциональности. Выселение должно быть соразмерно преследуемой законной цели. Даже при наличии законных оснований для выселения суд обязан оценить, является ли данная мера необходимой в демократическом обществе.

2. Приоритет процессуальных гарантий. Любое лицо, которому угрожает выселение, должно иметь право на определение соразмерности такой меры независимым судом с учетом соответствующих принципов статьи 8 Конвенции [2].

3. Учет конкретных обстоятельств. При выселении необходимо учитывать длительность проживания, наличие семьи, возраст и состояние здоровья выселяемых, возможность приобретения иного жилья.

В деле «Панюшкины против Российской Федерации» (2017) ЕСПЧ указал, что утрата статуса вынужденного переселенца не может служить безусловным основанием для выселения без анализа жизненной ситуации семьи, особенно когда речь идет о единственном жилье [6].

После выхода России из-под юрисдикции ЕСПЧ определенное значение сохраняет Комитет ООН по правам человека (КПЧ). В 2025 году Верховный Суд РФ признал обязательность обеспечительных мер КПЧ, указав, что суды должны руководствоваться в своей деятельности нормами международных договоров РФ, имеющих приоритет над национальным законодательством. Это решение свидетельствует о сохранении международно-правового измерения в защите жилищных прав российских граждан.

Анализ законодательства и судебной практики позволяет выделить ряд проблем в сфере регулирования выселения.

Во-первых, это проблема баланса интересов. А.Ю. Зайферт обоснованно отмечает, что «Центральное место исследования занимает проблема, связанная с неурегулированием вопроса выселения из специализированных жилых помещений нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения» [7]. Особенно остро эта проблема проявляется при выселении из общежитий лиц, проживающих там длительное время.

Пути решения: законодательное закрепление возможности сохранения права проживания в общежитии для граждан, длительное время проживающих в них и не имеющих иного жилья; расширение перечня оснований для предоставления другого жилого помещения при выселении.

Исполнение решений о выселении нередко сопряжено с трудностями, связанными с отсутствием у выселяемых граждан иного жилья и их социальной незащищенностью. Как отмечали аналитики, средние затраты выселяемых граждан возросли, что свидетельствует об увеличении числа спорных ситуаций.

Рекомендации:

- развитие системы социальной поддержки лиц, выселяемых без предоставления жилья;
- совершенствование механизма предоставления маневренного фонда;
- усиление роли органов опеки и попечительства при выселении семей с детьми.

Особое внимание нужно уделять защите прав самых уязвимых групп — детей, пенсионеров, инвалидов и многодетных семей. Суды в последнее время стали строже следить за тем, чтобы права таких людей при выселении не нарушались, но единого подхода к решению этих вопросов пока нет.

Из всего сказанного можно сделать следующие выводы.

Выселение — это сложная правовая процедура, которая должна находить разумный компромисс между желанием собственника (или того, кто сдаёт жильё)

и правами тех, кто в этом жилье проживает. Закон по-разному регулирует выселение в зависимости от того, о каком жилье идёт речь (государственном, ведомственном или частном) и по какой причине человека выселяют.

Самая главная защита для выселяемого человека — это то, что выселить его можно только через суд. Рассматривая такие дела, судьи обязаны не просто проверить, есть ли законные основания для выселения, но и взвесить, насколько эта мера оправдана в конкретной ситуации, учесть все обстоятельства. Европейский суд по правам человека не раз подчёркивал, что потеря жилья — это самое крайнее вмешательство в право человека на свой дом, и оно должно быть очень хорошо обосновано.

Сегодня правила выселения постепенно приводят в соответствие с международными стандартами защиты прав человека. Решение Верховного Суда РФ в 2025 году, которое признало обязательными обеспечительные меры Комитета ООН по правам человека, подтверждает, что Россия продолжает ориентироваться на международные нормы в этой сфере.

Что нужно менять в законодательстве в первую очередь: чётко прописать, когда можно выселить человека из ведомственного жилья, учитывая, сколько лет он там прожил; расширить список случаев, когда при выселении обязаны предоставить другое жильё, особенно для социально незащищённых граждан; улучшить процессуальные гарантии, чтобы интересы обеих сторон были учтены по-справедливому.

### **Библиографический список:**

1. Саргсян С. М. Пути преодоления пробелов и недостатков законодательства при выселении граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма / С. М. Саргсян. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2019. — № 49 (287). — С. 411-413. — URL: <https://moluch.ru/archive/287/64873>

2. "Обзор практики межгосударственных органов по защите прав и основных свобод человека N 10(2020)" (подготовлен Верховным Судом РФ) практика Европейского Суда по правам человека// СПС КонсультантПлюс.

3. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 20.02.2026) // СПС КонсультантПлюс.

4. Подколзина В. Что нужно учитывать в деле о выселении из служебного жилья [Электронный ресурс] // Адвокатская газета. — 2026. — URL: <https://www.advgazeta.ru/mneniya/chto-nuzhno-uchityvat-v-dele-o-vyselenii-iz-sluzhebного-zhilya/>

5. "Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации" от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 23.03.2026, с изм. от 31.03.2026) // СПС КонсультантПлюс.

6. Постановление Европейского Суда по правам человека от 21 ноября 2017 г. Дело "Панюшкины (Panyushkinu) против Российской Федерации" (Жалоба N 47056/11) (Третья секция). — URL: <https://base.garant.ru/72114468/>

7. Зайферт А. Ю., Земляченко Я. В. Договор найма специализированного жилого помещения: особенности и проблемы // Столыпинский вестник. 2023. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/dogovor-nayma-spetsializirovannogo-zhilogo-pomescheniya-osobennosti-i-problemy>