

МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ Н.Г.ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра гражданского права и процесса

**Правовое регулирование процедуры выселения граждан из жилых  
помещений**

**АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ**

студента 2 курса 232 группы  
направления подготовки 40.03.01 – «Юриспруденция»  
юридического факультета

Дубинина Артема Владимировича

Научный руководитель  
Зав.кафедрой гражданского  
права и процесса  
к.ю.н., доцент

\_\_\_\_\_

Е.Н. Тогузаева

Заведующий кафедрой  
гражданского права и процесса  
к.ю.н., доцент

\_\_\_\_\_

Е.Н.Тогузаева

Саратов 2026

Согласно ст. 25 Всеобщей декларации прав человека, право на жилище отнесено к числу основных базовых прав человека, которые обеспечивают необходимый жизненный уровень для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи. Исходя из положений ст. 40 Конституции РФ, провозглашается право каждого на жилище и принцип недопустимости произвольного его лишения. Перечисленные в главенствующих нормативных актах принципы и воззрения относительно содержания права человека на жилище ратифицированы и на уровне законодательного регулирования. В преамбуле Постановления Пленума Верховного суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" констатируется, что конституционное право граждан на жилище относится к основным правам человека и заключается в обеспечении государством стабильного, постоянного пользования жилым помещением лицами, занимающими его на законных основаниях, в предоставлении жилища из государственного, муниципального и других жилищных фондов малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, в оказании содействия гражданам в улучшении своих жилищных условий, а также в гарантированности неприкосновенности жилища, исключения случаев произвольного лишения граждан жилища. Таким образом, право на жилище является одним из первостепенных конституционных прав человека и гражданина наряду с конституционным правом на жизнь.

Выселение граждан из жилого помещения является проявлением лишения права на жилище, которое пусть и допускается конституционными предписаниями, но лишь с тем однозначным условием, что выселение возможно только по основаниям и в порядке, предусмотренными законом. Вместе с тем наличие норм права в действующем законодательстве, устанавливающих основания и порядок выселения граждан из жилого помещения образует только теоретическую основу (правовой фундамент)

обеспечения и защиты прав граждан на жилище и недопустимости произвольного его лишения. Зачастую, под воздействием процесса применения упомянутых правовых норм в конкретных практических ситуациях (казусах), а также ввиду влияния экономических процессов, иных явлений объективного характера, не зависящих от воли законодателя, выраженной при конструировании соответствующего правового института, происходит искажение первоначально определенных принципов права граждан на жилище, что фактически порождает правовую неопределенность в вопросе о том, может ли гражданин быть лишен права на жилище при определенных фактических обстоятельствах и, как следствие, требует более детального изучения данного вопроса в целях выработки наиболее эффективного правового регулирования. Таким образом, выбранная тема работы является **актуальной** на сегодняшний день, поскольку затрагивает основные конституционные права граждан, а также ставит на рассмотрение проблему влияния внешних факторов на содержание указанных прав.

**Степень научной разработанности** темы выпускной квалификационной работы оценивается как достаточная. Так, имеется множество научных статей ученых правоведов, посвященных процедуре выселения граждан из жилых помещений. Анализ указанных научных статей позволил прийти к выводу, что в основном учеными затрагивается проблема соответствия института выселения граждан из жилых помещений конституционным предписаниям о праве граждан на жилище. По мнению исследователей, сама по себе законодательно закрепленная возможность выселения гражданина из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения взамен изымаемого противоречит конституционному праву на жилище. В подавляющем большинстве исследователи видят несовершенство правового регулирования общественных отношений, возникающих в процессе выселения граждан из жилых помещений. Претензии исследователей касаются как двусмысленных формулировок, содержащихся в положениях жилищного законодательства, так и отсутствия

в данном законодательстве конкретного и детального регулирования вопросов, неминуемым образом возникающих в процессе реализации уже заложенных в законе норм права, устанавливающих основания и порядок выселения граждан из жилых помещений, что в совокупности, с учетом уже вышеизложенного, также затрагивает конституционные гарантии граждан в рассматриваемой сфере.

**Целями** выпускной квалификационной работы являются определение степени полноты правового регулирования общественных отношений, возникающих в процессе выселения граждан из жилых помещений; выявление проблем применения норм материального и норм процессуального права в данной сфере; определение способов преодоления выявленных проблем правового института выселения граждан из жилых помещений; формулирование окончательных выводов по итогам научного исследования о состоянии правового регулирования заявленных общественных отношений (степень эффективности, совершенства правового регулирования); выдвижение авторских предложений по исследованной теме.

В соответствии с выдвинутой целью определен ряд конкретных **задач**:

- ознакомиться с действующим законодательством в рамках исследуемой темы и провести его комплексный анализ;
- ознакомиться с научными разработками по поставленной проблеме научного исследования и провести анализ правовых позиций и воззрений ученых правоведов по исследуемой теме;
- ознакомиться с правоприменительной практикой по вопросу процедуры выселения граждан из жилых помещений и дать ей соответствующую авторскую оценку;
- выявить и проанализировать проблемы правового института выселения граждан из жилых помещений и предложить способы их разрешения (преодоления).

**Объектом** дипломного исследования являются общественные отношения, возникающие в процессе выселения граждан из жилых помещений. **Предметом** дипломного исследования являются нормы права, регулирующие общественные отношения, возникающие в процессе выселения граждан из жилого помещения в аспекте охраны и защиты конституционного права человека и гражданина на жилище, принципа недопустимости произвольного лишения жилища.

**Методологическая основа** дипломной работы заключается в том, что в ходе проведения исследования использованы такие общенаучные методы, как анализ и синтез, метод системного подхода, формально-логический метод. Также использованы специальные методы: метод толкования правовых норм, метод сравнительного правоведения. В ходе выполнения дипломной работы необходимая информация получена автором через материальные носители информации (учебные пособия, научные труды и т. п.), информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет», различные государственные автоматизированные системы (в частности, ГАС «Правосудие» для получения информации о судебной практике по конкретным делам).

**Теоретическую основу** исследования составляют научные труды (диссертации, монографии, статьи и пр.) ученых правоведов, отражающих совокупность мнений и воззрений относительно исследуемой проблемы. В выпускной квалификационной работе содержится подробный анализ данных научных трудов, их сопоставление, в том числе, с правовыми позициями, изложенными в правоприменительных актах, составляющих судебную практику по поставленной проблеме, разъяснениями, изложенными в Постановлениях Пленума Верховного Суда Российской Федерации, правовыми позициями, изложенными в актах Конституционного Суда Российской Федерации. В выпускной квалификационной работе также приведена статистическая информация по исследуемой тематике, затронуты экономические и социальные вопросы с приведением, по мере

необходимости, теоретических вопросов данных областей знаний. Таким образом, теоретическая основа планируемой работы включает в себя приведение и анализ теории права, научных позиций ученых правоведов, указанных в библиографическом списке, нормативных правовых актов по исследуемой теме, вопросов смежных с правом областей знаний.

**Эмпирическая основа** дипломного исследования включает в себя приведение в работе и анализ статистической информации по исследуемой теме, анализ и исследование судебной и иной практики применения норм права в обозначенной области для целей и задач дипломного исследования.

Прежде всего, **нормативную основу** исследования составляет Конституция Российской Федерации. Правовую основу выпускной квалификационной работы также составляют нормативные правовые акты, являющиеся объектом научного исследования в рамках выполнения данной работы, а именно: Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ), Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации (ГПК РФ), Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ), Федеральный закон "Об исполнительном производстве", иные законодательные и прочие нормативные правовые акты. В выпускной квалификационной работе подвергнуто изучению и анализу утратившее силу жилищное законодательство (в частности, Жилищный кодекс РСФСР и пр.), произведено сопоставление прошлого жилищного законодательства с современным в рамках реализации поставленных целей и задач дипломного исследования.

**Новизна** дипломного исследования, его **практическая и теоретическая значимость** выражаются в попытке автора дать комплексную всестороннюю оценку полноты правового регулирования в обозначенной сфере, выдвинуть авторские предложения по усовершенствованию законодательства, которые будут иметь прикладное значение, основываясь при этом на разностороннем анализе нормативно-правовой базы и судебной практики, имеющей место на всех стадиях

процедуры выселения граждан из жилых помещений, руководствуясь знаниями в сфере видов судопроизводства, исполнительного производства, норм гражданского, жилищного и иных отраслей права.

**Структура работы** определена задачами исследования и логикой раскрытия темы. Бакалаврская работа состоит из введения, четырех глав, заключения, а также списка использованных источников.

### **Основное содержание работы**

**Во введении** обосновывается актуальность темы исследования, степень ее научной разработанности, определяются цели и задачи, объект и предмет исследования, излагается методологическая, эмпирическая база работы, доказываются ее научная новизна, теоретическая и практическая значимость, формулируются основные положения, выносимые на защиту.

**Глава 1 «Понятие выселения граждан из жилых помещений»** содержит системный анализ действующего законодательства в сопоставлении с воззрениями, изложенными в существующих научных исследованиях по поставленной проблеме, на основе которого автором работы выявлено исчерпывающее понимание термина выселения гражданина из жилого помещения. Так, автор работы пришел к выводам, что выселение гражданина из жилого помещения **в материальном праве** — это *«юридический акт лишения гражданина права проживания в конкретном жилом помещении, который также возможно рассматривать как отдельную юридическую обязанность этого гражданина, включающую в себя и запрет проживания в жилом помещении на условиях прежнего утраченного права»*, выселение гражданина из жилого помещения **в процессуальном праве** — это *«физическое освобождение жилого помещения от лишнего права на проживание в нем гражданина посредством использования мер государственного принуждения»*.

**Глава 2 «Основания и порядок выселения граждан из жилых помещений»** содержит анализ действующего законодательства вкупе с разъяснениями, изложенными в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14, который позволил автору работы сделать заключение, что возможность выселения гражданина из жилого помещения ограничивается двумя правовыми категориями - *основаниями выселения и порядком, при котором оно реализуется*. Выселение гражданина из жилого помещения, произведенное вне пределов установленных федеральными законами оснований и порядка, и считается *произвольным*. Опираясь на позиции, изложенные в актах Конституционного Суда РФ (постановления от 30 июня 2011 года N 14-П, от 30 октября 2014 года N 26-П, от 8 декабря 2015 года N 31-П и др.), автор приходит к выводу, что при установлении оснований и порядка выселения граждан из жилых помещений, ограничивающих их конституционное право на жилище, федеральный законодатель не может действовать произвольно, а должен руководствоваться такими конституционно значимыми ценностями как *справедливость, адекватность, пропорциональность, соразмерность*. **Основания** выселения автор определяет как обусловленные предназначением этой процедуры конкретные фактические обстоятельства (реальные события жизни), с которыми закон связывает необходимость лишения гражданина права на жилище посредством его выселения из жилого помещения, данные фактические обстоятельства устанавливаются в предусмотренном законом **порядке**, при котором и реализуется выселение. Анализ действующего законодательства в части установленных оснований и порядка лишения граждан права проживания в конкретном жилом помещении в зависимости от жилищного фонда и вида погашаемого права позволил автору работы уяснить их смысл, произвести их соотношение между собой и классификацию. Так, одна категория оснований выселения применяется к гражданам в качестве *способа достижения провозглашенных в ст. 1 ЖК РФ основных начал жилищного законодательства как*

*общепризнанных ценностей в сфере жилищной политики государства (ст. 1 ГК РФ - основных начал гражданского законодательства), тогда как другая категория таких оснований применяется как мера юридической (жилищно-правовой, гражданско-правовой) ответственности граждан за различные нарушения. Основания для выселения также квалифицированы автором как универсальные, применяемые, как правило, федеральным законодателем при выработке правового регулирования в части прекращения любого права на жилое помещение, включенного в состав любого жилищного фонда, либо специальные, применимые только к строго определенному законом жилищному фонду и прекращаемому праву. Изучение законоположений, позволило автору выработать следующее понимание порядка выселения граждан из жилых помещений и его виды. Так, выселение из жилого помещения может быть как с одновременным предоставлением другого жилого помещения, так и без такового. Между тем, в силу отсутствия в Российской Федерации достаточного жилищного фонда, даже в случае аварийности жилого помещения, такое выселение, когда в силу закона требуется предоставление выселяемому другого жилья, затруднительно или вовсе невозможно, что, по мнению автора работы, позволяет поставить вопрос о целесообразности наличия в действующем законодательстве такой формы выселения с учетом современной экономической ситуации в стране, если только, конечно, основания переселения не затрагивают непригодность жилых помещений. Вместе с этим автор работы не соглашается и с самим существованием в законе возможности выселения гражданина из жилого помещения, тем более без предоставления другого. Сам порядок выселения из жилого помещения в зависимости от субъекта, который принимает решение о его осуществлении, автор разделяет на внесудебный односторонний, который, как правило, характеризует произвольное выселение, либо судебный. Автором работы отмечается, что судебный порядок выселения гражданина из жилого помещения гарантирует его*

законность, такой порядок позволяет учитывать индивидуальные потребности выселяемого лица для максимальной защиты его прав.

**Глава 3 «Основания выселения граждан из жилого помещения частного жилищного фонда»** в первую очередь поднимает проблемы, связанные с основаниями и порядком выселения собственника из принадлежащего ему жилого помещения. Автор работы отмечает, что правовое регулирование отношений, возникающих при рассмотрении вопроса о выселении собственника из жилого помещения является не совсем правильным и нуждается в корректировке, поскольку выселение бывшего собственника из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения лишь с выплатой стоимости изымаемого жилого помещения, которая может быть существенно занижена, причем с вычетом из начисленной компенсационной выплаты суммы судебных расходов в неконкретизированных в исследуемых законоположениях пределах, таким же образом, создает условия для лишения граждан единственного жилья, а вместе с этим и риск для таких граждан “остаться на улице” в связи с невозможностью приобретения иного жилого помещения по существующим рыночным ценам и затруднительностью получения жилого помещения из государственного или муниципального жилищного фонда в порядке нуждаемости. Кроме того, по мнению автора работы, при признании сделки в отношении жилого помещения недействительной, такая сделка, хотя бы отчасти, для соблюдения баланса интересов сторон, должна сохранять свою силу до завершения двусторонней реституции, предлагаются автором и иные меры правового и организационного характера для защиты прав участников сделок в указанных ситуациях. Отмечая концептуальную правильность правовых норм, заложенных в ст. ст. 32, 32.1 ЖК РФ, регулирующих порядок обеспечения жилищных прав граждан при прекращении права собственности на жилое помещение по причине изъятия земельного участка, на котором расположено жилое помещение (многоквартирный дом), для государственных или муниципальных нужд, автор работы указывает на

пробел в данном правовом регулировании, связанный с возможностью отступления по соглашению сторон от предусмотренных ст. ст. 32, 32.1 ЖК РФ правил изъятия жилого помещения и перечня предоставляемых бывшему собственнику гарантий, учитывая отсутствие в данных нормах права положений о недопустимости либо ничтожности отдельных условий такого соглашения, ухудшающих положение бывшего собственника по сравнению с определенным законом положением, что в перспективе позволяет недобросовестной властной (сильной) стороне нарушить жилищные и имущественные права бывшего собственника жилого помещения. Автор выдвигает способы преодоления этого пробела в законе. Оценивая правовое регулирование жилищных прав бывших членов семьи собственника жилого помещения, автор работы считает правильным сохранение установленного судебным решением права пользования жилым помещением бывших членов семьи собственника жилого помещения даже при изменении собственника жилого помещения, имея в виду что устанавливаемый судом подобный срок пользования жилым помещением бывшими членами семьи собственника во всяком случае должен быть разумным. Признавая справедливость правового регулирования, предусматривающего возмездность изъятия жилого помещения бывшего члена жилищного кооператива, ранее принявшему финансовое участие в жилищном кооперативе, все же, по мнению автора, вопреки действующему правовому регулированию, выселение бывшего члена жилищного кооператива не может быть произведено в судебном порядке до момента исполнения жилищным кооперативом упомянутого встречного обязательства по выплате паевого взноса. Автором работы также дается анализ правового положения участников договора коммерческого найма жилого помещения, отмечается достижение федеральным законодателем баланса интересов сторон при выработке правового регулирования этого вида договора.

**Глава 4 «Основания выселения граждан из жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов»** содержит

описание специфики договора социального найма, правовое регулирование которого является основообразующим при регламентации иных договорных отношений, предусмотренных жилищным законодательством, выражающихся в предоставлении в пользование жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда нуждающимся гражданам. Автор работы проводится анализ оснований и порядка выселения граждан из жилого помещения муниципального (государственного) жилищного фонда в соответствии с принятой в главе 2 классификацией и с учетом сложившейся судебной практики, в результате чего автор констатирует справедливость изложенной им в предыдущих главах дипломного исследования позиции о недопустимости и нецелесообразности существования института выселения граждан из жилых помещений в современных пределах. Автор работы считает, что лишение родительских прав не должно сказываться на собственных жилищных правах лишенного родительских прав лица, которому должно быть предоставлено другое жилое помещение по договору социального найма взамен изымаемого, что необходимо закрепить в Жилищном кодексе РФ. Отдельное внимание автор уделяет и предусмотренному ч. 3 ст. 83 ЖК РФ основанию расторжения договора социального найма. Подводя итог проведенному в данной главе дипломному исследованию, автор заключает, что правовое регулирование отношений по договору социального найма, отличаясь своим многообразием, характеризуется достаточной защищенностью жилищных прав граждан, выселение которых из занимаемого жилого помещения, тем более без предоставления другого жилого помещения, осуществляется при соблюдении повышенных требований к его предпосылкам и процедуре.

**В заключении** работы представлены основные результаты проведенного исследования.

