

*Лушнев Я. Р.  
студент 2 курса магистратуры  
факультет «Гражданское право, предпринимательское право,  
международное частное право»  
Казанский инновационный университет имени В.Г. Тимирязова  
Россия, г. Казань  
e-mail: lushnev@mail.ru*

## **ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ВЫСЕЛЕНИЯ ИЗ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

***Аннотация:** Статья посвящена комплексному обзору правовых оснований и процедур выселения из жилых помещений в Российской Федерации. Основное внимание уделяется нормативной базе, включающей Конституцию РФ, Жилищный кодекс и Гражданский кодекс РФ. Подробно рассматриваются различные основания для выселения, такие как неуплата коммунальных услуг, нанесение ущерба имуществу, систематическое нарушение общественного порядка, использование жилья не по назначению, а также истечение срока договора найма. В статье подчеркивается важность соблюдения правовых процедур для защиты интересов как жильцов, так и собственников.*

***Ключевые слова:** жилищное право; основания для выселения; судебное разбирательство; права жильцов; права собственников.*

*Lushnev Ya. R.  
2nd year master student  
Faculty of Civil Law, Business Law, International Private Law  
Kazan Innovative University named after V.G. Timiryasov  
Russia, Kazan*

## **GROUND AND PROCEDURE FOR EVICTION FROM RESIDENTIAL PREMISES**

***Abstract:** The article is devoted to a comprehensive review of the legal grounds and procedures for eviction from residential premises in the Russian Federation. The main focus is on the regulatory framework, which includes the Constitution of the Russian Federation, the Housing Code and the Civil Code of the Russian Federation. Various grounds for eviction are considered in detail, such as non-payment of utilities, damage to property, systematic violation of public order, misuse of housing, as well as the expiration of the lease agreement. The article emphasizes the importance of following legal procedures to protect the interests of both tenants and owners.*

***Key words:** housing law; grounds for eviction; court proceedings; tenants' rights; rights with.*

В Российской Федерации выселение из жилого помещения регулируется рядом законодательных актов, в том числе Конституцией Российской Федерации [1], Жилищным кодексом Российской Федерации [2] и Гражданским кодексом Российской Федерации [3]. Выселение может происходить по различным основаниям, в зависимости от которых применяются определенные процедуры и нормы права.

ЖК РФ предусматривает, что наниматель жилого помещения обязан соблюдать условия договора найма. В случае систематического нарушения (например, неуплаты аренды в течение определенного времени), наймодатель имеет право обратиться в суд с требованием о выселении нарушителя (ст. 67 ЖК РФ).

Если жилое помещение используется для коммерческих целей или иных нужд, не связанных с проживанием, это также может быть основанием для выселения. В таком случае наймодатель может обратиться в суд, предоставив доказательства ненадлежащего использования жилья (ст. 91 ЖК РФ).

Постоянные жалобы соседей на шум, антисанитарные условия, а также другие виды нарушения общественного порядка могут служить основанием для выселения. Здесь также требуется обращение в суд с соответствующими доказательствами [4, с. 28].

Если жилое здание признано аварийным, подлежащим капитальному ремонту или сносу, жильцы подлежат выселению с предоставлением им другого жилого помещения на законных основаниях.

В редких случаях, связанных с чрезвычайными ситуациями, введением режима охраны государственной границы или особенностями применения иных законодательных актов, может потребоваться выселение из жилого помещения.

Основания и порядок выселения из жилого помещения в Российской Федерации являются важной частью жилищного законодательства и требуют подробного разъяснения [5, с. 9].

Выселение из жилого помещения может произойти по различным

основаниям, которые предусмотрены российским законодательством. Наиболее распространённые причины включают:

1. Неуплата коммунальных услуг: если жилец систематически не оплачивает коммунальные платежи, включая электроэнергию, воду, газ и другие услуги, это может стать основанием для выселения. Законодательство предусматривает определенный срок просрочки, после которого собственник или управляющая компания имеют право требовать выселения через суд.

2. Нанесение ущерба имуществу: если жилец систематически нарушает правила содержания жилого помещения, разрушает или портит имущество, это также может быть основанием для его выселения. В этом случае необходимо зафиксировать и документировать эти нарушения (ст. 35 ЖК РФ).

3. Систематическое нарушение общественного порядка: постоянные шумные вечеринки, драки или иные действия, нарушающие покой соседей, могут послужить причиной выселения. Такие нарушения зачастую фиксируются жалобами соседей и протоколами административных правонарушений [6, с. 57].

4. Использование помещения не по назначению: Если жилец использует жилое помещение для коммерческих целей, например, открыл офис или склад, то это является нарушением правил пользования жилым фондом и может повлечь выселение.

5. Истечение срока договора: если жилец находится в помещении по договору найма, а срок этого договора истек, собственник имеет право не продлевать договор и требовать выселения (ст. 687 ГК РФ).

Порядок выселения из жилого помещения требует соблюдения определенных процедур и является защитой прав как жильцов, так и собственников.

1. Предупреждение о выселении: перед тем как обратиться в суд, собственник или управляющая компания обязаны направить жильцу письменное предупреждение. В предупреждении должны быть указаны причины, по которым инициируется выселение, и срок для устранения нарушений. Обычно предоставляется 30 дней для погашения задолженностей или прекращения

нарушений [5, с. 8].

2. Судебное разбирательство: если жилец не устранил нарушения в установленный срок, собственник вправе подать иск о выселении в суд. Судебное разбирательство проводится с участием обеих сторон, и решение выносится после рассмотрения всех обстоятельств дела.

3. Исполнение решения суда: в случае удовлетворения иска судом, выдается исполнительный лист, который передается судебным приставам. Приставы в установленном порядке уведомляют жильца и предоставляют разумный срок для добровольного выселения. Обычно этот срок составляет до 7 дней.

4. Принудительное выселение: Если жилец не освободил жилое помещение в добровольном порядке, судебные приставы осуществляют принудительное выселение. При этом производится опись имущества жильца, которое может быть временно размещено в специальном месте.

Таким образом, выселение из жилого помещения – это крайняя мера, которая применяется только при наличии веских оснований и после соблюдения всех установленных законодательством процедур. Закон защищает права обеих сторон, обеспечивая возможность защиты в суде и предоставляя временные рамки для урегулирования конфликтов. Все участники процесса должны строго соблюдать правовые нормы, чтобы избежать неправомерных действий и защитить свои законные интересы.

#### **Список литературы:**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993) (с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01 июля 2020) // Российская газета. 1993. № 25. Ст.104; 2020. №.1. Ст.108.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 № 188-ФЗ (ред. от 22 апреля 2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ст. 14; 2024. № 2. Ст. 9515

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 11 марта 2024 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 49. Ст. 4552; 2024. № 191. Ст. 2304.

4. Беляева Т.А. Правовые аспекты выселения граждан из занимаемых жилых помещений // Современные тенденции развития гражданского и гражданского процессуального законодательства и практики его применения. 2018. № 5. С. 28-43.

5. Жалолов З.Р. Выселение из жилого помещения: порядок и особенности реализации // Студенческий вестник. 2020. № 19-4 (117). С. 8-10.

6. Карпенко Е.А. Правовые проблемы выселения из жилых помещений и пути их решения // Постулат. 2021. № 4 (66). С. 56-61.