

ПРАВОВОЙ РАЗБОР: Выселение нанимателя и членов его семьи за невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также смежные составы выселения по Жилищному кодексу РФ

1. Краткая постановка вопроса

Представленный материал включает нормы ст. 90 ЖК РФ (выселение нанимателя и членов семьи из жилого помещения по договору социального найма с предоставлением другого жилого помещения), ст. 103 ЖК РФ (выселение из специализированных жилых помещений), а также судебную практику по спорам о прекращении права пользования жилым помещением и выселении.

Вопрос, подлежащий разбору, может быть сформулирован в нескольких существенных версиях:

1) При каких условиях, в каком порядке и с какими последствиями наниматель и члены его семьи по договору социального найма могут быть выселены за невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги более шести месяцев без уважительных причин (ч. 1 ст. 90 ЖК РФ)? 2) Какое жилое помещение предоставляется выселяемому нанимателю и какой размер оно должно иметь? 3) Какие обстоятельства суд признаёт уважительными причинами невнесения платы, исключающими выселение? 4) Действуют ли аналогичные правила для нанимателей специализированных жилых помещений (общежитий, служебных квартир) — ст. 101, 103 ЖК РФ? 5) Каков порядок выселения граждан, лишённых родительских прав, если совместное проживание с детьми признано невозможным (ч. 2 ст. 90 ЖК РФ, ч. 5 ст. 103 ЖК РФ в зависимости от вида жилого фонда)? 6) Чем указанные составы выселения отличаются от выселения бывших членов семьи собственника жилого помещения (ст. 31, 35 ЖК РФ) — с учётом судебной практики, представленной в обзоре?

Ниже каждая версия раскрыта отдельно.

2. Разбор по правовым версиям

2.1. Выселение нанимателя и членов семьи по договору социального найма за неуплату (ч. 1 ст. 90 ЖК РФ)

Норма:

Часть 1 ст. 90 ЖК РФ:

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

Данная норма применяется только к договорам **социального найма** жилого помещения (жилищный фонд социального использования). Она не действует в отношении собственников жилых помещений и нанимателей по коммерческому найму или по договорам найма специализированных жилых помещений.

Условия выселения (совокупность):

- Наличие действующего договора социального найма.** Если договор прекращён, применяются иные нормы.
- Невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги.** Имеется в виду вся совокупность платежей, предусмотренных ст. 154 ЖК РФ (плата за пользование жилым помещением, содержание общего имущества, коммунальные ресурсы).
- Период неуплаты — более шести месяцев подряд.** Пленум Верховного Суда РФ в п. 38 Постановления от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» ориентирует суды на выяснение периода образования задолженности и её размера. В юридической литературе и судебной практике сложилось толкование «более шести месяцев» как **непрерывного периода неуплаты** в течение шести месяцев и более. Разовая просрочка или наличие задолженности за меньший период не дают права на выселение. При этом даже частичные платежи, не покрывающие текущие начисления, могут не прерывать течение срока, если задолженность продолжает накапливаться свыше шести месяцев. Ключевое значение имеет факт образования долга за период более полугода.

4. **Отсутствие уважительных причин** (см. раздел 2.2).

5. **Судебный порядок.** Выселение допускается только по решению суда, принятому по иску наймодателя (органа местного самоуправления или уполномоченного органа государственной власти, действующего от имени публичного собственника).

Субъекты ответственности.

Согласно ч. 2 ст. 69 ЖК РФ члены семьи нанимателя по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора, включая обязанность по внесению платы. Поэтому иск о выселении предъявляется как к нанимателю, так и к проживающим совместно с ним членам семьи.

Соотношение со ст. 83 ЖК РФ.

Ч. 3 ст. 83 ЖК РФ предусматривает, что договор социального найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя, в частности, в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев. Однако последствия такого расторжения для нанимателя, добросовестно не исполнявшего обязательства, специально урегулированы именно ст. 90 ЖК РФ: выселение происходит не «на улицу», а с предоставлением другого жилого помещения меньшей площади. Фактически суд, удовлетворяя иск, прекращает право пользования прежним помещением и возлагает на наймодателя обязанность предоставить иное жилое помещение по договору социального найма. Поэтому исковое требование должно включать и указание на конкретное помещение, подлежащее предоставлению.

2.2. Уважительные причины невнесения платы

Жилищный кодекс РФ не содержит перечня уважительных причин. Вопрос решается судом индивидуально в каждом деле на основе оценки всех обстоятельств.

Пленум Верховного Суда РФ в п. 38 Постановления от 02.07.2009 № 14 разъяснил, что при рассмотрении дел о выселении за неуплату необходимо выяснять причины невнесения платы, проверять их уважительность. К уважительным причинам суды обычно относят:

- тяжёлое материальное положение нанимателя и членов его семьи;
- потерю работы, длительную задержку выплаты заработной платы, пенсии, пособия;
- болезнь нанимателя или членов его семьи, наличие инвалидности, необходимость длительного лечения;

- наличие на иждивении нетрудоспособных лиц (несовершеннолетних детей, престарелых родителей, инвалидов);
- иные обстоятельства, объективно препятствовавшие своевременному внесению платы (например, длительная командировка, чрезвычайная ситуация).

Бремя доказывания уважительности причин лежит на ответчике (нанимателе). Суд оценивает также:

- добросовестность поведения нанимателя: предпринимал ли он меры к погашению задолженности, обращался ли за субсидиями на оплату ЖКУ, за перерасчётом, за реструктуризацией долга;
- длительность и размер задолженности;
- наличие вины нанимателя в образовании долга.

Если суд признает причины неуплаты уважительными, в удовлетворении иска о выселении будет отказано, даже если формально срок превысил шесть месяцев.

2.3. Предоставляемое жилое помещение: требования к размеру и благоустройству

По ч. 1 ст. 90 ЖК РФ выселяемому нанимателю предоставляется **другое жилое помещение по договору социального найма**, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

Норма предоставления площади в общежитии установлена ст. 105 ЖК РФ:

«Жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека».

Следовательно, предоставляемое при выселении за долги жилое помещение должно иметь жилую площадь **не менее 6 кв. м на каждого члена семьи**, подлежащего выселению. На практике это означает предоставление, как правило, комнаты в коммунальной квартире или небольшой отдельной квартиры, которая по размеру соответствует указанному нормативу (например, для семьи из трёх человек — не менее 18 кв. м жилой площади; точная площадь зависит от нормы, установленной региональным законодательством, но не может быть ниже федерального минимума).

Закон не требует, чтобы предоставляемое помещение было благоустроенным применительно к условиям данного населённого пункта, в отличие от

выселения из аварийного жилья (ст. 85 ЖК РФ). Однако жилое помещение должно быть **пригодным для постоянного проживания** (соответствовать санитарным, техническим, противопожарным требованиям). Судебная практика исходит из того, что предоставление непригодного для проживания помещения недопустимо.

Конкретное помещение должно быть указано в исковом заявлении наймодателя. Суд не вправе «назначить» помещение по своему усмотрению, если наймодатель его не предложил. При отсутствии указания на конкретное жилое помещение в иске суд, как правило, отказывает в удовлетворении требований.

2.4. Выселение граждан, лишённых родительских прав, из жилых помещений по договору социального найма (ч. 2 ст. 90 ЖК РФ)

Часть 2 ст. 90 ЖК РФ (введена Федеральным законом от 29.07.2018 № 267-ФЗ) устанавливает особое основание выселения:

«Если совместное проживание граждан, лишенных родительских прав, с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным, законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено выселение этих граждан в судебном порядке по требованию законных представителей несовершеннолетних, органа опеки и попечительства или прокурора в другое жилое помещение по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие».

Характеристики данного состава:

1. Применяется только к нанимателям по договору социального найма и членам их семей.
2. Основание — лишение родительских прав в отношении ребёнка, проживающего совместно с таким гражданином, при условии, что совместное проживание признано судом невозможным (это может быть установлено в отдельном судебном акте или в решении по делу о лишении родительских прав).
3. Норма не является самостоятельной. Она **отсылает к закону субъекта Российской Федерации**: выселение возможно лишь в том случае, если в соответствующем регионе принят закон, предусматривающий такое выселение.

4. Иск вправе подать только законные представители несовершеннолетнего, орган опеки и попечительства или прокурор. Наймодатель самостоятельно с таким иском обращаться не может.
5. Выселение производится с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого также соответствует норме площади общежития (не менее 6 кв. м на человека).
6. Цель — защита интересов ребёнка, который не может оставаться в одном жилом помещении с родителем, лишённым родительских прав, если это создаёт угрозу его жизни, здоровью или воспитанию.

Данный состав следует отличать от выселения без предоставления по ст. 91 ЖК РФ (если лицо лишено родительских прав, а его совместное проживание с детьми признано невозможным, и такое лицо уже является нанимателем или членом семьи нанимателя по договору социального найма — тогда по ст. 91 ЖК РФ оно может быть выселено **без предоставления** другого жилого помещения, но только если законом субъекта РФ не предусмотрено иное). На практике возникает конкуренция ч. 2 ст. 90 и ст. 91 ЖК, которая разрешается в пользу специальной нормы: выселение без предоставления (ст. 91) применяется, когда речь идёт о санкции за виновное поведение родителя. Однако федеральный законодатель в 2018 году ввёл более гуманное правило (ч. 2 ст. 90) — выселение с предоставлением, но поставил его применение в зависимость от усмотрения регионов. Суду необходимо устанавливать, какой механизм предусмотрен законом конкретного субъекта РФ.

2.5. Особенности выселения из специализированных жилых помещений (ст. 101, 103 ЖК РФ)

Специализированный жилищный фонд включает служебные жилые помещения, общежития, жилые помещения маневренного фонда, дома для престарелых и др. Правовой режим найма таких помещений отличается от социального найма.

Основания расторжения договора найма специализированного жилого помещения установлены ст. 101 ЖК РФ. В частности, п. 1 ч. 1 ст. 101 ЖК РФ предусматривает:

«Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в следующих случаях: 1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев; ...»

Порядок выселения после расторжения договора регламентирован ст. 103 ЖК РФ.

По общему правилу ч. 1 ст. 103 ЖК РФ:

*«В случае расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения... В случае отказа освободить такие жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке **без предоставления других жилых помещений**, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи».*

Однако ч. 2 ст. 103 ЖК РФ устанавливает перечень граждан, которые **не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений**. К ним, в частности, относятся:

- члены семьи военнослужащих, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы;
- пенсионеры по старости;
- члены семьи работников, которым было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и которые умерли;
- инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, и др.

Таким образом, если наниматель специализированного жилого помещения относится к одной из льготных категорий, выселение даже за неуплату (при расторжении договора по ст. 101 ЖК РФ) должно происходить с предоставлением другого жилого помещения. В противном случае выселение производится без предоставления.

Часть 5 ст. 103 ЖК РФ (введена Федеральным законом от 29.02.2012 № 15-ФЗ, в ред. от 29.07.2018 № 267-ФЗ) — отдельное основание, касающееся граждан, лишённых родительских прав. Из текста, приведённого в контексте:

«...они и проживающие совместно с ними члены их семей подлежат выселению с предоставлением в границах соответствующего населённого пункта другого благоустроенного жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие».

Это правило относится к выселению из специализированных жилых помещений (например, из жилого помещения в общежитии, предоставленного по договору найма специализированного жилого помещения), когда гражданин лишён родительских прав и совместное проживание с ребёнком признано невозможным. В таком случае, в отличие от общего правила ст. 103, выселение производится **с предоставлением** другого жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения. Помещение должно находиться в границах того же населённого пункта и быть благоустроенным.

2.6. Отличие от выселения бывших членов семьи собственника (по материалам судебной практики)

Представленные в обзоре судебные акты (решения Торжокского городского суда Тверской области от 15.01.2015 по делу № 2-20/2015, Костромского районного суда Костромской области от 29.09.2014 по делу № 2-810/2014, Бабушкинского районного суда г. Москвы от 03.08.2018 по делу № 2-1587/2018) касаются споров собственников жилых помещений с бывшими членами семьи. Эти споры не подпадают под действие ст. 90 или ст. 103 ЖК РФ, поскольку ответчики не являются нанимателями по договору социального найма или по договору найма специализированного жилого помещения. Правовое регулирование здесь иное:

- Право пользования жилым помещением собственника бывшего члена семьи прекращается по основаниям ч. 4 ст. 31 ЖК РФ (переход права собственности к другому лицу, прекращение семейных отношений и т.п.).
- Выселение производится по требованию собственника на основании ст. 35 ЖК РФ **без предоставления другого жилого помещения**, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом семьи или решением суда о сохранении права пользования на определённый срок (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ).

Эти категории дел отличаются от выселения за неуплату тем, что:

- для выселения бывшего члена семьи не требуется наличия задолженности по оплате;
- вопрос решается не в связи с неисполнением обязательств по договору, а в связи с прекращением семейных отношений;
- выселение, как правило, происходит без предоставления другого жилья, если суд не сохранит право пользования на срок (например, при отсутствии оснований для приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, при наличии уважительных причин и т.д. — ч. 4 ст. 31 ЖК РФ).

Поэтому при анализе конкретной ситуации необходимо точно определить правовой статус лица: наниматель по договору социального найма, наниматель специализированного жилого помещения, собственник или член семьи собственника.

3. Практические выводы

3.1. По выселению за неуплату по договору социального найма

- Выселение нанимателя и членов его семьи за долг по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возможно только при наличии совокупности условий: договор социального найма, неуплата более шести месяцев подряд, отсутствие уважительных причин, обращение наймодателя в суд.
- Если причины неуплаты признаны судом уважительными (болезнь, потеря работы, тяжёлое материальное положение и т.п.), в иске должно быть отказано.
- При удовлетворении иска нанимателю и членам семьи предоставляется другое жилое помещение по договору социального найма, размер которого — **не менее 6 кв. м жилой площади на человека** (норма общежития, ст. 105 ЖК РФ).
- Выселение не освобождает от погашения образовавшейся задолженности; наймодатель вправе взыскать её дополнительно.

3.2. По выселению граждан, лишённых родительских прав

- Для выселения по ч. 2 ст. 90 ЖК РФ необходимо наличие закона субъекта РФ, прямо предусматривающего такую меру. Иск вправе подать только законные представители ребёнка, орган опеки и попечительства или прокурор.
- Выселение производится с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма размером не менее 6 кв. м на человека.
- Из специализированных жилых помещений такие граждане выселяются по ч. 5 ст. 103 ЖК РФ с предоставлением другого **благоустроенного** жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения в границах того же населённого пункта.

3.3. По выселению из специализированных жилых помещений

- Неуплата в течение более шести месяцев является основанием для расторжения договора найма специализированного жилого помещения (ст. 101 ЖК РФ) и последующего выселения (ст. 103 ЖК РФ).
- По общему правилу выселение из специализированного жилого помещения производится **без предоставления** другого жилья, однако лица, перечисленные в ч. 2 ст. 103 ЖК РФ (пенсионеры по старости, инвалиды и др.), не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения.
- При выборе между ст. 90 и ст. 103 ЖК РФ необходимо установить, к какому жилищному фонду относится помещение: социального использования или специализированному. От этого зависят условия и последствия выселения.

3.4. По выселению бывших членов семьи собственника

- К таким спорам нормы ст. 90, 103 ЖК РФ не применяются. Собственник вправе требовать выселения бывшего члена семьи без предоставления другого жилья (ст. 31, 35 ЖК РФ), если суд не сохранит за ответчиком право пользования на определённый срок.

4. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Нормативные правовые акты

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в действующей редакции): - ст. 31, 35 (права и обязанности собственника и членов его семьи, прекращение права пользования); - ст. 69 (права и обязанности членов семьи нанимателя по договору социального найма); - ст. 83 (расторжение договора социального найма); - ст. 90 (выселение нанимателя и членов его семьи с предоставлением другого жилого помещения); - ст. 101 (расторжение договора найма специализированного жилого помещения); - ст. 103 (выселение граждан из специализированных жилых помещений); - ст. 105 (норма предоставления жилых помещений в общежитиях).
2. Федеральный закон от 29.07.2018 № 267-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (внёс изменения в ст. 90 и 103 ЖК РФ — введены части 2 ст. 90 и новая редакция части 5 ст. 103).
3. Федеральный закон от 29.02.2012 № 15-ФЗ (ввёл часть 5 в ст. 103 ЖК РФ).

-
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (п. 38 — о выселении за неуплату).
 5. Гражданский процессуальный кодекс РФ (ст. 23, 24, 29 — подсудность жилищных споров).
 6. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (ст. 107 — принудительное выселение).

Судебные акты (приведены в контексте и использованы для иллюстрации разграничения составов)

1. Решение Торжокского городского суда Тверской области от 15.01.2015 по делу № 2-20/2015 (прекращение права пользования жилым помещением).
2. Заочное решение Костромского районного суда Костромской области от 29.09.2014 по делу № 2-810/2014 (признание утратившей право пользования квартирой, выселение).
3. Решение Конаковского городского суда Тверской области от 21.11.2014 по делу № 2-1529/2014 (спор о праве собственности на долю в квартире — иллюстрирует разграничение вещно-правовых и обязательственных требований).
4. Решение Бабушкинского районного суда г. Москвы от 03.08.2018 по делу № 2-1587/2018 (выселение бывшего члена семьи собственника и снятие с регистрационного учёта).

Настоящий разбор подготовлен в качестве внутреннего справочного документа и не является юридическим заключением для конкретного дела. При разрешении реального спора необходимо учитывать все обстоятельства дела и актуальную редакцию нормативных актов.