

ИНСТИТУТ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПРАВОВЕДЕНИЯ  
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

*На правах рукописи*

**Цомартова Фатима Валерьевна**

**ВЫСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ЗАНИМАЕМЫХ ПО  
ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА**

Специальность 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское  
право; семейное право; международное частное право

**Автореферат диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук**

**Москва – 2015**

Диссертация выполнена в отделе гражданского законодательства и процесса федерального государственного научно-исследовательского учреждения «Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации»

**Научный руководитель:** **Синицын Сергей Андреевич**,  
кандидат юридических наук, ведущий научный сотрудник отдела гражданского законодательства и процесса Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации

**Официальные оппоненты:** **Богданов Евгений Владимирович**,  
доктор юридических наук, профессор кафедры гражданского права и процесса федерального государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова»  
**Гетман Елена Станиславовна**,  
кандидат юридических наук, судья Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, заслуженный юрист Российской Федерации

**Ведущая организация:** федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»

Защита диссертации состоится «23» ноября 2015 года в 13:00 на заседании диссертационного совета Д 503.001.01 при Институте законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации по адресу: 117218, г. Москва, ул. Б. Черемушкинская, д. 34.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке и на официальном сайте Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации – [www.izak.ru](http://www.izak.ru).

Автореферат разослан «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 года.

Ученый секретарь диссертационного совета  
кандидат юридических наук

М.А. Цирина

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** Несмотря на разнообразие правовых форм удовлетворения жилищной потребности граждан в условиях рыночной экономики, социальный найм остается единственным способом решения жилищной проблемы малоимущих граждан, нуждающихся в жилье. К концу 2013 г. на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях состояло около 2,7 млн семей<sup>1</sup>. Бесплатное или за доступную плату предоставление жилых помещений в пользование этой категории граждан гарантировано Конституцией РФ (ч. 3 ст. 40). При этом при возникновении кризисных ситуаций в условиях серьезной нехватки жилья востребованность социального найма жилья усиливается.

Взаимоотношения наймодателя и нанимателя потенциально конфликтны, независимо от того, кто выступает в роли наймодателя – физическое или юридическое лицо, государство или муниципалитет. Особенного внимания требует расторжение договора социального найма по инициативе наймодателя, поскольку речь идет о принудительном прекращении права на жилое помещение и выселении из него.

Требования о выселении составляют значительную часть всех исковых жилищных требований. По данным Судебного департамента при Верховном Суде РФ за первое полугодие 2014 г. судами общей юрисдикции было удовлетворено 8754 из 10 501 рассмотренных исковых требований о выселении без предоставления другого жилого помещения и только 622 из 956 рассмотренных – о выселении с предоставлением жилого помещения<sup>2</sup>. Положения жилищного законодательства о выселении в настоящее время широко применяются ввиду масштабного переселения граждан из аварийного жилищного фонда. В соответствии с Государственной

---

<sup>1</sup> См.: Официальная статистика Федеральной службы государственной статистики // Электронный ресурс. Режим доступа: [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/population/jil-f/jkh46.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/jil-f/jkh46.htm) (дата обращения: 03.04.2015).

<sup>2</sup> См.: Сводные статистические сведения о деятельности федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей за первое полугодие 2014 г. // Электронный ресурс. Режим доступа: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=2600> (дата обращения: 03.04.2015).

программой Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства РФ от 15.04.2014 № 323, до 2020 г. планируется переселение 728,2 тыс. человек.

Прекращение жилищных правоотношений и выселение глубоко исследовались в советский период. Однако переход к рыночным отношениям в жилищной сфере, отказ от государственной монополии на решение жилищного вопроса, снижение дефицита жилой площади, концептуальное изменение содержания права на жилище в российском законодательстве, увеличение правовых форм обеспечения жильем, бóльшая свобода собственника, повышение роли договора, обновление жилищного законодательства вызвали ряд практических и теоретических проблем, связанных с выселением, неизвестных ранее либо требующих переоценки и дальнейшего развития сложившихся научных взглядов и законодательных подходов.

В частности, встает вопрос об обеспечении справедливого баланса между правом собственности наймодателя, с одной стороны, и жилищными правами нанимателя – с другой. Объективный рост требований к благоустроенности жилищ, предоставляемых выселяемым лицам взамен изымаемых, вызванный общим повышением уровня жизни, пока не нашел должного отражения в праве. Остра проблема выселения без предоставления другого жилого помещения и реальны связанные с этим социальные риски (бездомность; безработица; лишение возможности голосовать, получать медицинскую помощь или образование, пользоваться другими социальными услугами).

Смена отечественной системы удовлетворения жилищных потребностей граждан ставит перед наукой задачу по изучению современных подходов к выселению в правовых системах зарубежных стран и международном праве, оказывающем все большее влияние на сферу частного права, поскольку правовой режим выселений трактуется как элемент

системы гарантий права на достаточное жилище. Практике Верховного Суда РФ уже известны случаи прямой ссылки на право каждого на достаточный жизненный уровень, включающий достаточное жилище, закрепленного Международным пактом об экономических, социальных и культурных правах, при расширительном толковании требований, которым должно отвечать жилое помещение, предоставляемое выселяемым на условиях договора социального найма<sup>3</sup>.

Названные обстоятельства обуславливают практическую и теоретическую актуальность предпринятого исследования.

**Объектом исследования** выступают общественные отношения, складывающиеся в ходе выселения граждан из жилого помещения в связи с принудительным прекращением договорных отношений социального найма по требованию наймодателя.

**Предмет диссертационного исследования** составляют: отечественные и зарубежные теории о принципах, основаниях, условиях и порядке выселения; соответствующее нормативное правовое регулирование и правоприменительная практика.

**Целью исследования** является формирование научно обоснованного подхода к выселению вследствие расторжения договора социального найма по требованию наймодателя на базе доктрины, законодательства и правоприменительной практики России, зарубежных стран и международно-правового опыта.

Эта цель предопределила постановку следующих задач:

- 1) исследовать принципы правового регулирования принудительного прекращения договорного пользования жилищем на современном этапе;
- 2) определить правовую природу выселения;
- 3) выявить общее и особенное в правовом режиме выселений из жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма;

---

<sup>3</sup> См., например, определение ВС РФ от 21.06.2011 № 67-В11-3.

4) установить международно-правовые требования в области расторжения договоров найма жилья и выселения с позиций права на достаточное жилище;

5) сравнить правовое обеспечение защиты прав и законных интересов нанимателей жилья в некоторых зарубежных странах.

**Степень разработанности темы.** В правоведении советского периода были подробно и основательно разработаны вопросы прекращения жилищных правоотношений по инициативе наймодателя, произведен научный анализ соответствующих положений жилищного законодательства, созданы теоретические концепции, разработаны соответствующие юридические конструкции. Однако эти достижения были во многом адекватны конкретно-историческим условиям функционирования правовой системы удовлетворения жилищной потребности граждан.

Среди современных работ, затрагивающих вопросы выселения граждан из наемного жилья, можно назвать диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук О.Г. Алексеевой «Жилищное правоотношение социального найма»<sup>4</sup>, Т.А. Семиной «Договор социального найма жилого помещения: история, современные проблемы правового регулирования»<sup>5</sup>, Л.Ю. Рамзаевой «Основания и порядок выселения граждан из жилых помещений по новому жилищному законодательству»<sup>6</sup>. Однако до настоящего времени не подвергались специальному исследованию вопросы, рассмотренные в настоящей диссертации.

Почти совершенно без внимания в российской юриспруденции остаются международно-правовые стандарты в области выселений, в то время как международным сообществом выработан некоторый нормативный

---

<sup>4</sup> См.: Алексеева О.Г. Жилищное правоотношение социального найма. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2006.

<sup>5</sup> См.: Семина Т.А. Договор социального найма жилого помещения: история, современные проблемы правового регулирования. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007.

<sup>6</sup> См.: Рамзаева Л.Ю. Основания и порядок выселения граждан из жилых помещений по новому жилищному законодательству. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2007.

минимум, на который нужно ориентироваться современным государствам. Недостаточно сравнительно-правовых исследований по данной тематике.

В работе предпринята попытка восполнить эти пробелы.

**Теоретическую основу** настоящего диссертационного исследования составили труды Г.Н. Амфитеатрова, С.И. Аскназия, И.И. Андрианова, М.И. Бару, Ю.Г. Басина, Е.В. Богданова, М.И. Брагинского, И.Л. Брауде, Д.М. Генкина, Е.С. Гетман, Б.М. Гонгало, В.П. Грибанова, В.А. Дозорцева, П.Н. Дятлова, В.М. Жуйкова, В.А. Золотаря, Т.И. Илларионовой, А.Ю. Кабалкина, Ю.М. Конькова, С.М. Корнеева, О.А. Красавчикова, П.В. Крашенинникова, С.Н. Левенсон, В.Н. Литовкина, И.Б. Мартковича, В.Ф. Маслова, М.А. Нечецкого, И.А. Покровского, В.А. Ойгензихта, А.И. Пергамент, Г.И. Петрищевой, К.П. Победоносцева, А.Г. Потюкова, Л.М. Пчелинцевой, Ю.К. Толстого, О.Н. Садикова, П.И. Седугина, Г.А. Свердлыка, А.П. Сергеева, В.И. Синайского, Д.А. Формакидова, В.Ф. Чигира, Ш.Д. Чиквашвили, В.В. Чубарова, Г.Ф. Шершеневича, В.Ф. Яковлева, в сфере научного интереса которых находился рассматриваемый круг имущественных отношений.

В работе также уделено внимание работам зарубежных правоведов по исследуемой проблематике: R. Alexy, F. Baur, S. Blandy, C.-W. Canaris, I. Daugareilh, U. Diederichsen, J. Hager, H. Honsell, F. Matscher, D. Medicus, C. Ott, H.-B. Schäfer, E. Schmidt, J. Sonnenschein, B. Weitemeyer, F. Wieacker, R. Zimmerman и др.

В ходе написания диссертации также использовались экономические, социологические и статистические данные, что обеспечило комплексность проведенного исследования.

**Нормативная правовая основа** исследования включала нормы гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации (в том числе дореволюционного и советского периодов), а также Австрии, Великобритании, Германии, Италии, Латвии, Нидерландов, Финляндии, Франции, Швейцарии, Швеции.

**Методологическую основу** работы составили диалектический, логический, системный, исторический, социологический, статистический, формально-юридический и сравнительно-правовой методы познания и исследования.

**Научная новизна** результатов диссертационной работы состоит в том, что автором представлено исследование института выселения вследствие принудительного прекращения отношений социального найма жилья по требованию наймодателя в новых экономических условиях с учетом международно-правового и сравнительно-правового опыта, который позволил автору сформулировать и обосновать следующие положения, выносимые на защиту.

1. В современном обществе потребность в наемном жилье остается важнейшей социальной потребностью, поэтому решение жилищного вопроса нанимателей включает в себе не только частный, но и публичный интерес и не может быть целиком отдано на усмотрение рынка, способного породить негативные социальные последствия. Защита жилищных прав нанимателей в условиях сохраняющегося дефицита и дороговизны жилья обуславливает необходимость соразмерного ограничения права собственности и свободы договора в жилищной сфере, порождает особенности правового регулирования «жилищной» собственности и «жилищных» договоров, отражая социальную функцию жилищного права.

Жилые помещения являются объектом гражданского права, в отношении которого действует специальный правовой режим, определенный преимущественно императивными нормами законодательства.

2. Гражданско-правовой механизм удовлетворения потребностей граждан в жилье, не имеющих экономической возможности приобретения жилья в собственность с перспективой несения бремени собственности, обеспечен системой договоров найма жилых помещений (коммерческого, социального, специализированного и некоммерческого найма). Их различия существенны и проявляются в субъектном составе сторон, договорных

условиях, способах осуществления и защиты прав, уровне правовых гарантий интересов нанимателя жилого помещения.

Социальная направленность жилищного найма более всего выражена в договоре социального найма, ориентированного на обеспечение обладания жильем малоимущих граждан. Правовой статус нанимателя жилого помещения по договору социального найма максимально (по сравнению с остальными нанимателями) укреплен с точки зрения защиты от выселения, которое допускается только на установленных законом исчерпывающим перечнем оснований, в судебном порядке и, как правило, при условии предоставления другого жилого помещения.

3. Выселение представляет собой особую многофункциональную меру государственно-принудительного воздействия на нанимателя жилого помещения. В одних случаях выселение граждан из жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, выступает мерой защиты гражданских прав, не обладающей признаками гражданско-правовой ответственности, а в других – собственно мерой гражданско-правовой ответственности.

Применение выселения как меры защиты обусловлено невозможностью дальнейшего использования жилого помещения по независящим от нанимателя обстоятельствам и предполагает защиту его интересов в эквивалентно-компенсационной форме путем предоставления другого благоустроенного помещения.

Выселение как мера гражданско-правовой ответственности имеет место в случаях грубого виновного нарушения нанимателем своих обязанностей и влечет неблагоприятные имущественные последствия для правонарушителя в виде непредоставления другого жилого помещения либо предоставления благоустроенного жилого помещения взамен изъятого.

4. Имеются достаточные основания для вывода о существовании особого субъективного гражданского права – права на альтернативное жилье, которое принадлежит выселяемым из жилых помещений, занимаемых по

договорам социального найма, по инициативе наймодателя. Содержание права на альтернативное жилье составляет гарантированная возможность получения от наймодателя жилого помещения, отвечающего специальным законодательно установленным требованиям, взамен изымаемого на условиях договора социального найма. Право выселяемых сопряжено с обязанностью органа государственной власти или органа местного самоуправления предоставить такое жилое помещение.

5. В целях обеспечения удовлетворения естественной потребности в жилище как необходимом условии существования человека формируется специальный правовой режим единственного жилого помещения.

Правовой режим основывается на предоставлении определенных льгот и преимуществ гражданам, обладающим единственным жильем, в том числе в части ограничения возможности их выселения. К таким, в частности, относятся:

- имущественный иммунитет гражданина-должника в отношении единственного собственного жилого помещения;

- временное сохранение права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника при отсутствии у него оснований приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением;

- дополнительное право на получение жилого помещения маневренного фонда гражданина, утратившего единственное жилое помещения в результате чрезвычайных обстоятельств либо обращения взыскания на заложенное имущество в обеспечение возврата кредита или целевого займа;

- льготы для собственников и нанимателей единственного жилого помещения по плате за жилое помещение и коммунальные услуги.

6. Сравнительно-правовой анализ регулирования найма жилых помещений показал, что зарубежные правовые порядки обеспечивают защиту прав и законных интересов нанимателя в основном правовыми средствами жилищного найма и во многом институтами саморегуляции.

По уровню защиты интересов нанимателя диссертантом обосновываются три базовые правовые модели организации отношений по расторжению договоров найма по инициативе наймодателя и выселению, в рамках которых обеспечивается условно низкий, средний и высокий уровни «безопасности найма жилья».

На основе полученных в диссертации научно-практических результатов диссертантом формулируются следующие рекомендации и предложения по совершенствованию действующего российского законодательства и правоприменительной практики.

1. Гражданско-правовые гарантии для нанимателей социального жилья во избежание юридически мыслимой бездомности следует дополнить так называемой социальной оговоркой — запретом выселения из жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, без предоставления другого жилого помещения в том случае, если это ведет к утрате нанимателем единственного пригодного для проживания жилища и при отсутствии возможности обеспечить себя иным жильем в связи с имущественным положением или по другим заслуживающим внимание обстоятельствам.

2. Последствием расторжения договора социального найма по причине самовольных переустройства и перепланировки жилого помещения при отказе привести его в прежнее состояние в течение разумного срока и в установленном порядке для нанимателя и проживающих с ним членов его семьи является выселение без предоставления другого жилого помещения. Поэтому основания выселения без предоставления другого жилого помещения, установленные в ст. 91 ЖК РФ, необходимо дополнить.

3. Населенный пункт является административно-территориальной единицей, а не единицей муниципально-территориальной организации. Поэтому, во-первых, понятие населенного пункта не тождественно понятию муниципального образования. А во-вторых, поскольку вопросы

административно-территориального устройства субъектов Российской Федерации находятся в их исключительном ведении, для установления такого признака благоустроенности жилого помещения предоставляемого выселяемым, как нахождение в черте данного населенного пункта, следует исходить из определения населенного пункта, данного законодательством субъекта Российской Федерации, на территории которого находится изымаемое жилое помещение.

4. Поскольку правовое значение придано не жилой, как ранее, а общей площади жилого помещения, при определении равнозначности изымаемого и предоставляемого взамен жилого помещения необходимо учитывать соотношение составляющих его частей: комнат и помещений вспомогательного использования. Исследование и оценка потребительских качеств жилья с учетом принципа неухудшения жилищных условий переселяемых граждан позволили выделить следующие общие критерии равнозначности предоставляемого жилого помещения изымаемому, которые можно было бы закрепить в ч. 2 ст. 89 ЖК РФ: а) не меньший размер жилой площади; б) не совмещенность комнат со вспомогательными помещениями; в) не меньшее количество комнат.

5. Изменение уровня жизни населения диктует необходимость повышения требований к жилым помещениям, предоставляемым взамен изымаемых выселяемым гражданам по договорам социального найма. Качественные и количественные характеристики благоустроенного жилого помещения, установленные в ч. 1 ст. 89 ЖК РФ, с позиций комплексного международно-правового подхода к достаточности жилища могут быть дополнены такими требованиями к его местонахождению, как аналогичная ранее имевшейся доступность необходимых медицинских, образовательных и иных социальных услуг, приближенность к месту работы.

6. Более соответствующим принципу справедливости, обеспечивающим цивилизованное расселение граждан с соблюдением минимальных стандартов, является предоставление гражданам, состоящим

на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или имеющим право состоять на данном учете, выселяемым по основаниям, предусмотренным ст. 85 ЖК РФ, жилых помещений по нормам предоставления.

**Теоретическая и практическая значимость исследования** заключается в том, что выводы и предложения, содержащиеся в диссертации, могут быть использованы для дальнейшей теоретической разработки вопросов прекращения отношений жилищного найма и выселения, в правотворческой и правоприменительной деятельности, при подготовке кадров гражданско-правовой специализации.

**Апробация исследования.** Диссертация выполнена в отделе гражданского законодательства и процесса Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации.

Результаты диссертационного исследования использовались автором при проведении научно-правовой экспертизы проектов федеральных законов и иных нормативных правовых актов, находящихся на рассмотрении в Правительстве Российской Федерации.

Научные положения диссертации, выводы и предложения докладывались и обсуждались на научных конференциях, в том числе: заседании секции права Центрального дома ученых РАН (Москва, 24 декабря 2010 г.); Международной научной конференции «Конституционализм и правовая система России: итоги и перспективы» (Москва, МГУ им. М.В. Ломоносова, МГЮА им. О.Е. Кутафина, 26—28 ноября 2013 г.); III Международном конгрессе сравнительного правоведения «Конституция России в мировом конституционном пространстве» (Москва, ИЖиСП при Правительстве РФ, 3—4 декабря 2013 г.); VIII Ежегодных научных чтениях памяти С.Н. Братуся «Государство и бизнес в системе правовых координат» (Москва, ИЖиСП при Правительстве РФ, 22 октября 2014 г.).

Основные результаты исследования изложены автором в ряде научных публикаций.

## СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Цели и задачи исследования определили структуру настоящей работы, включающей в себя введение, три главы, объединяющие восемь параграфов, заключение и библиографический список.

**Во введении** обосновывается актуальность диссертационного исследования, определяются его цели и задачи, показана научная новизна, формулируются выносимые на защиту положения.

**Глава I «Правовые основы регулирования отношений выселения граждан из нанятого жилища»** состоит из трех параграфов.

**В параграфе 1 «История правового регулирования выселения граждан из нанятых жилых помещений в России»** исследуются две исторически сложившиеся модели регламентации отношений по прекращению жилищного найма и выселению – дореволюционная и советская – в их развитии.

Регламентация общественных отношений в сфере пользования чужими жилыми помещениями в дореволюционный период осуществлялась посредством договоров имущественного найма, поскольку особый правовой режим оборота жилых помещений как самостоятельного объекта обязательственных отношений еще не оформился. Законодательство не содержало специальных норм об основаниях прекращения договоров найма имущества. Наем прекращался по общим основаниям прекращения договоров. Иные случаи, в том числе расторжения договора по одностороннему волеизъявлению наймодавца, на основании толкования нормы ст. 1691 ч. 1 т. X Свода законов гражданских Российской империи устанавливались в договорах. Вместе с тем наблюдалась тенденция к переходу от общедозволительного к разрешительному типу правового регулирования расторжения договоров найма как обеспечивающему больший уровень гарантий прав нанимателей: практика Правительствующего сената шла по пути формирования универсальных оснований выселения. Явственно

обнаруживается тенденция к централизованной нормативной регламентации в проекте Гражданского уложения, который предполагал исчерпывающим образом урегулировать права требования наймодателем досрочного расторжения договора имущественного найма.

Советский период развития институтов расторжения договоров жилищного найма и выселения ознаменован кардинальным изменением структуры права собственности на жилье: основная часть жилищного фонда стала государственной. В рамках этой новой модели жилищных отношений институт выселения стал едва ли не ключевым правовым инструментом жилищной политики государства. Правовые гарантии невыселения либо угроза выселения были призваны обеспечить надлежащее поведение нанимателей жилья. На разных этапах советского государственно-правового развития институт выселения выполнял функции: политическую, карательную, сохранения жилищного фонда, принуждения к труду, улучшения качества трудовой деятельности, средства социальной дискриминации и т.п.

Придание договору имущественного найма жилья все больших социальных функций усиливало его публично-правовую составляющую, что привело к размежеванию договоров имущественного и жилищного найма, в том числе в отношении порядков расторжения этих договоров. Одновременно были заложены такие исходные для прекращения договорного пользования жилищем начала, как исключительный характер выселения, недопустимость по общему правилу выселения граждан из жилых помещений иначе как по решению суда, обязательное предоставление другого благоустроенного помещения взамен изымаемого, императивное закрепление оснований и условий выселения и т.п.

**В параграфе 2 «Правовой режим выселений в системе международно-правовых гарантий права на достаточное жилище» анализируется содержание права на достаточное жилище, декларируемого не менее чем в 12 различных актах ООН, наиболее значимым из которых**

является Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах 1966 г. (далее – Пакт)<sup>7</sup>.

Право на жилище в его международно-правовом понимании не приравнивается к праву на предоставление крова. Статья 11 Пакта гарантирует не четыре стены и крышу, а достаточное жилье. Для того чтобы те или иные формы крова можно было считать представляющими собой достаточное жилище, они должны отвечать ряду требований. Эти требования касаются:

- гарантированности проживания от принудительных выселений, преследования и иных угроз;
- доступа к питьевой воде, канализации, энергии для приготовления пищи, теплу, свету, системам хранения продуктов питания или удаления отходов;
- финансовых расходов домашнего хозяйства, связанных с жильем, которые должны быть соразмерны размеру доходов и не ставить под угрозу возможность осуществления его обитателями иных основных потребностей. С точки зрения принципа доступности квартиросъемщики должны быть защищены против завышенных размеров квартирной платы;
- гарантий физической безопасности, достаточной площади и защиты от холода, сырости, жары, дождя, ветра, других угроз для здоровья;
- расположения жилища с точки зрения возможностей трудоустройства, доступности медицинских услуг, школ, детских учреждений и других социальных объектов, экологической безопасности и др.<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Кроме того, только за последние два десятилетия в сфере выселений приняты десятки международно-правовых резолюций рекомендательного характера (см., например: UN Docs. A/RES/1986/146; A/RES/1987/146; E/RES/1987/37; E/RES/1987/62; E/CN.4/RES/1986/36; E/CN.4/RES/1987/22; E/CN.4/RES/1988/24; E/CN.4/RES/1993/77; E/CN.4/1995/RES/19; E/CN.4/RES/2000/9; E/CN.4/RES/2000/13; E/CN.4/RES/2001/28; E/CN.4/RES/2001/34; E/CN.4/RES/2002/28; E/CN.4/RES/2002/49; UN-DOC A/48/8; UN-DOC A/52/8). Активными правотворческими единицами выступают международные неправительственные организации, такие как Международный союз квартиросъемщиков (International Union of Tenants), обладающий консультативным статусом в Экономическом и Социальном совете ООН (ЭКОСОС).

<sup>8</sup> См. Замечание общего порядка Комитета по экономическим, социальным и культурным правам ООН № 4 о праве на достаточное жилище 1991 г.

Исследование вопроса о соотношении международно-правовых норм, регламентирующих право на достаточное жилище, и отечественного законодательства (не только жилищного, но и санитарного, технического, градостроительного, экологического) позволяет сделать вывод о том, что в России правовой режим жилых помещений, в целом, соответствует международным стандартам. Однако в международном праве используется более широкий подход к качественным показателям жилищ, который следует учитывать при дальнейшей разработке жилища как объекта правового регулирования.

Гарантированность проживания характеризует уровень правовой защиты человека от выселения независимо от юридического титула владения жилищем и определяется, исходя из установленных оснований, условий и процедур выселения. Таким образом, правовой режим выселения составляет в международном праве неотъемлемый компонент системы юридических гарантий права на достаточное жилище.

Проведенный анализ источников международного права позволил диссертанту сформулировать следующий нормативный минимум обеспечения стабильного проживания человека в чужом жилье, на который международное сообщество ориентирует государства.

1. Правовое регулирование выселения должно отвечать принципам разумности и пропорциональности конкретным обстоятельствам, детально оговаривать конкретные обстоятельства, при которых такое посягательство может считаться допустимым.

2. Основания выселения должны быть установлены законом.

3. Допустимыми основаниями выселения могут считаться длительное невнесение платы за жилье или коммунальные услуги либо причинение ущерба нанятому жилищу без каких-либо разумных причин.

4. Выселения не должны приводить к появлению бездомных лиц и лиц, уязвимых с точки зрения нарушения других прав человека. В тех случаях, когда затрагиваемые лица не способны обеспечить себе средства к

существованию, государство должно принять все необходимые меры для предоставления им в зависимости от обстоятельств надлежащего альтернативного жилья.

**В 3 параграфе «Принципы правового регулирования принудительного прекращения договорного пользования жилым помещением» обосновывается целесообразность выявления и научного изучения принципов данной группы норм в системе жилищного права, несмотря на то, что в ЖК РФ они прямо не сформулированы. Ввиду того, что жилищное законодательство как комплексная отрасль является носителем принципов разнородных отраслей права, определяется их природа в качестве гражданско-правовых.**

На основе анализа отечественных доктрины, законодательства и правоприменительной практики выделяются и анализируются три универсальных принципа правового регулирования отношений по принудительному расторжению договоров жилищного найма и выселению: принцип всемерной защиты прав и законных интересов нанимателя, принцип недопустимости произвольного лишения жилища, принцип исключительно судебного порядка расторжения договоров по инициативе наймодателя и выселения.

Принципы расторжения договоров жилищного найма отражают социально-экономическую сущность регулируемых отношений и государственной политики в данной сфере, осуществляемой через нормы жилищного права.

Потребность в жилище трактуется как самая элементарная потребность, возникающая у человека с момента рождения, сохраняющаяся на протяжении всей жизни и имеющая постоянный характер. Объектом этой потребности выступает жилище, которое, с одной стороны, будучи товаром, с другой — выступает как важнейшее социальное благо и является объектом получившего международное признание социального права человека достаточное жилище. Наниматель и наймодатель, выступая сторонами в

отношениях жилищного найма, нацелены на эксплуатацию жилья с разных позиций: наниматель – как блага социального; собственник – как блага экономического.

Этим предопределяется антагонизм гуманитарных и коммерческих начал в правовом регулировании жилищных отношений, которое не только призвано оформить товарооборот, но и из-за остроты жилищных потребностей граждан больше, чем в других областях гражданского права, исходит из справедливого распределения благ, зачастую в ущерб одной из сторон.

Существующие правовые модели решения проблемы столкновения права собственности наймодателя и жилищных прав нанимателя при расторжении договоров найма жилья, отраженные в доктрине и законодательстве зарубежных стран, могут быть сведены к трем:

- 1) превалирование защиты прав собственника над защитой прав нанимателя жилого помещения (Англия, Болгария, Румыния, Финляндия);
- 2) обеспечение баланса прав наймодателя и нанимателя (Германия, Дания, Польша, Словения);
- 3) всемерная защита прав нанимателей (Австрия, Бельгия, Испания, Италия, Нидерланды, Португалия, Франция, Швейцария).

Отечественное жилищное законодательство в изъятие из общего правила об отступлении относительного права перед абсолютным традиционно становится на сторону нанимателя жилого помещения как слабой стороны в договоре, жестко регламентируя основания, порядок и условия выселения.

Договор социального найма в ряду других разновидностей жилищного найма (коммерческого, специализированного и некоммерческого найма)<sup>9</sup> обладает большим своеобразием в связи с тем, что направлен на реализацию конституционной обязанности государства обеспечить бесплатным жильем

---

<sup>9</sup> В терминологии гражданского и жилищного законодательства: договорах найма жилого помещения, социального найма, специализированного найма и найма жилого помещения жилищного фонда социального использования соответственно.

малоимущих граждан из государственных или муниципальных жилищных фондов.

Ввиду ориентации на решение жилищного вопроса наиболее уязвимых слоев населения принцип всемерной защиты прав и законных интересов нанимателей жилья выражен в отношениях социального найма наиболее ярко и решает, как писал И.А. Покровский, «...мучительный для всякого цивилиста вопрос... о гражданско-правовой защите слабых»<sup>10</sup>.

Правовой статус нанимателя жилого помещения по договору социального найма максимально укреплен с точки зрения защиты от выселения, которое допускается только по закону, на установленных исчерпывающим перечнем основаниях, в судебном порядке и, как правило, при условии предоставления другого жилого помещения по договору социального найма. Выселение нанимателя без предоставления ему другого жилого помещения допускается лишь в исключительных случаях после принятия предупредительных мер.

**Глава II «Выселение вследствие расторжения договора социального найма»** нацелена на изучение специфики прерывания правовой связи между наймодателями и нанимателями жилых помещений.

**В параграфе 1 «Понятие и виды выселения»** разграничены понятия «прекращение правоотношения социального найма», «расторжение договора социального найма» и «выселение», которыми зачастую оперируют как тождественными.

Определена правовая природа выселения в качестве меры гражданско-правового принуждения, которая по своей форме (прекращение правоотношения) типична для гражданского права.

В одних случаях выселение выступает как мера защиты, не обладающая признаками гражданско-правовой ответственности, в других –

---

<sup>10</sup> Новгородцев П.И., Покровский И.А. О праве на существование: Социально-философские этюды. М.; СПб., 1911. С. 18.

как специфичная жилищному праву мера гражданско-правовой ответственности.

Применение выселения как меры защиты обусловлено невозможностью дальнейшего использования жилого помещения нанимателем по причинам, не зависящим от нанимателя. Однако его волеизъявление требуется, поскольку должны быть решены вопросы, связанные с условиями выселения. Выселение имеет характер гражданско-правовой ответственности при грубом виновном нарушении договора нанимателем.

Существенные различаются они и по своим последствиям. Выселение в связи с невозможностью дальнейшего использования жилого помещения по независящим от нанимателя обстоятельствам используется в функциональном единстве с эквивалентно-компенсационной мерой в виде предоставления иного благоустроенного жилья. Выселение, связанное с нарушением нанимателем договора, сопровождается лишением жилого помещения либо его заменой на жилое помещение с ухудшенными потребительскими характеристиками.

Таким образом, выселение с предоставлением другого жилого помещения представляет собой гражданско-правовую государственно-принудительную меру защиты гражданских прав, не обладающую признаками гражданско-правовой ответственности. Выселение без предоставления другого жилого помещения и выселение с предоставлением другого жилого помещения – это специфичная, характерная для жилищного права мера гражданско-правовой ответственности, заключающаяся в имущественном лишении, выходящим за пределы принудительного исполнения ранее лежавшей на должнике обязанности.

Выселение без предоставления другого жилого помещения всегда рассматривается как *ultima ratio* и несет в себе элемент исключительности. Она проявляется, в частности, в обязательности применения в отношении нанимателя и членов его семьи предупредительных мер, а также в том, что

даже при наличии в их действиях всех признаков жилищного правонарушения, влекущего расторжение договора и выселение, суд может не удовлетворить такие требования.

Для определения понятия выселения исследуются содержательная сторона процесса выселения и его объекты. «Освобождение», «удаление», «выдворение» характеризуют основное материальное содержание процесса выселения. Однако не всегда исполнение судебного решения о расторжении договоров жилищного найма и выселении требует совершения действий по принудительному удалению граждан со стороны специально уполномоченных органов: сам пользователь может освободить занимаемое жилое помещение. В юридическом смысле самостоятельное исполнение судебного предписания не перестает быть выселением, хотя непосредственно принудительного удаления не происходит. Иногда осуществить непосредственное удаление лица невозможно практически, когда, например, выселяемый всячески избегает находиться в доме на момент попытки исполнения решения суда. В таких случаях выселение заключается во вскрытии квартиры и вынесении находящихся там вещей.

Дается определение выселения вследствие расторжения договора социального найма как принудительного исполнения обязательства нанимателя по возврату жилого помещения собственнику, возникающего с расторжением отношений социального найма, и заключающегося в освобождении жилого помещения от лиц, проживающих в нем, их имущества и домашних животных.

В работе анализируются существующие научные классификации, которые охватывают выселения вследствие расторжения договорных отношений социального найма. Выявленные различия в правовой природе выселения как меры гражданско-правового принуждения позволили диссертанту предложить классификацию, включающую в себя выселение как меру ответственности и выселение как меру защиты.

**В параграфе 2 «Выселение как мера защиты, не обладающая признаками гражданско-правовой ответственности»** рассматриваются следующие случаи выселения: а) в связи со сносом дома, в котором находится жилое помещение; б) в связи с признанием жилого помещения непригодным для проживания; в) в связи с переводом жилого помещения в нежилое; г) в связи с изъятием жилого помещения вследствие изъятия земельного участка, на котором расположены жилое помещение или многоквартирный дом, для публичных нужд; д) в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в результате которых жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь значительно изменится; е) в связи с передачей жилого помещения религиозной организации.

Гражданам, выселяемым по указанным основаниям, в силу ст. 85 ЖК РФ принадлежит право на получение другого благоустроенного жилого помещения на условиях договора социального найма взамен изымаемого, которому корреспондирует соответствующая обязанность органов публичной власти.

Жилое помещение, предоставляемое выселяемым, должно отвечать установленным жилищным законодательством требованиям (ст. 89 ЖК РФ), которые, по мнению диссертанта, нуждаются в конкретизации.

Предоставляемое жилое помещение должно быть расположено в границах того же населенного пункта, что и изымаемое. На практике возникает множество сложностей в определении понятия «населенный пункт» вследствие изменения подходов к правому регулированию территориальной организации местного самоуправления и административно-территориального деления. До принятия Конституции РФ 1993 г. территориальная организация местного самоуправления напрямую привязывалась к административно-территориальному делению. Однако в настоящее время вопросы территориальных основ местного самоуправления, формирования муниципальных образований и административно-территориального устройства субъектов Российской Федерации обладают

собственным юридическим содержанием и относятся к различным сферам ведения: первый — к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов; второй — к исключительному ведению субъектов Российской Федерации<sup>11</sup>.

Поэтому понятие населенного пункта как административно-территориальной единицы не равнозначно понятию муниципального образования как единицы муниципально-территориального устройства. Для соблюдения требования жилищного законодательства к месторасположению предоставляемого выселяемым гражданам жилого помещения следует руководствоваться законодательством субъектов Российской Федерации об административно-территориальном устройстве. Определения населенному пункту, которые даются в региональном законодательстве, имеют общие черты, но все же оно не может быть универсальным, как предложено Верховным Судом РФ<sup>12</sup>, поскольку такое правовое решение представляет собой вмешательство в регулятивные полномочия субъектов Российской Федерации.

По общему правилу требование равнозначности означает, что переселяемому гражданину и его семье жилье предоставляется по принципу «не менее ранее занимаемого» в целях сохранения как минимум имеющейся обеспеченности граждан жильем без соблюдения действующей для находящихся на жилищном учете граждан нормы предоставления, даже если переселяемый имел недостаточную жилую площадь и состоял на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении.

Вместе с тем действующее правовое регулирование отношений по выселению в связи с невозможностью дальнейшего использования жилого

---

<sup>11</sup> См. Определение КС РФ от 15.05.2007 № 406-О-П «Об отказе в принятии к рассмотрению жалоб граждан Ключкина Анатолия Петровича, Михеева Эдуарда Аркадьевича, Новиковой Татьяны Федоровны и Шкутника Виктора Афанасьевича на нарушение их конституционных прав положениями пункта 2 статьи 6 и статьи 8 Закона Московской области «Об административно-территориальном устройстве Московской области», а также разделов I и V приложения к данному Закону».

<sup>12</sup> Под населенным пунктом Верховный Суд РФ предложил понимать населенное место (поселение), первичную единицу расселения людей в пределах одного застроенного земельного участка (город, поселок, поселок городского типа, село. (См. Определение ВС РФ от 09.11.2010 № 59-В10-14).

помещения уже содержит отступление от принципа соблюдения очередности при улучшении жилищных условий граждан в случае выселения в связи с передачей жилого помещения религиозной организации, решая жилищный вопрос одних и ставя в необоснованно неравное положение других. Компенсационный характер такого предоставления никоим образом не умаляет возможности применения нормы предоставления площади жилого помещения. Тем более что сама по себе данная жилищная норма существенно изменилась: если ранее норма жилой площади, в пределах которой предоставлялось жилое помещение, утверждалась на законодательном уровне и в абсолютной величине (ст. 39 ЖК РСФСР), то в настоящее время норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов (ч. 1, 2 ст. 50 ЖК РФ).

Таким образом, представляется справедливым предоставление гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или имеющим право состоять на данном учете, выселяемым по основаниям, предусмотренным ст. 85 ЖК РФ, жилых помещений по нормам предоставления<sup>13</sup>. В пользу высказанного предложения свидетельствует и правовая позиция Конституционного Суда РФ, согласно которой ст. 89 ЖК РФ не исключает возможности ее применения во взаимосвязи со ст. 57, 58 ЖК РФ при наличии к тому оснований<sup>14</sup>.

**Параграф 3 «Выселение как мера гражданско-правовой ответственности»** посвящен выселениям за грубое нарушение нанимателем своих обязанностей.

---

<sup>13</sup> В правоприменительной практике имеется прецедент, когда суд принял решение о предоставлении жильцам, переселяемым из аварийных домов, жилого помещения по нормам предоставления, а не равнозначного по общей площади ранее занимаемому (см. решение Индустриального суда г. Перми от 03.06.2011).

<sup>14</sup> См. Определение КС РФ от 16.11.2006 № 503-О «Об отказе в принятии жалобы гражданки Хухаревой Ольги Николаевны на нарушение ее конституционных прав частью 1 статьи 89 Жилищного Кодекса Российской Федерации».

Основаниями применения к нанимателям по договору социального найма санкций в виде выселения без предоставления жилого помещения либо выселения с предоставлением неблагоустроенного жилого помещения выступают гражданские правонарушения, конкретные составы которых составляют: а) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев; б) разрушение или повреждение жилого помещения; в) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении; г) использование жилого помещения не по назначению.

Специальными условиями наступления гражданско-правовой ответственности в виде выселения являются систематичность таких нарушений и безрезультатность предупредительных мер.

В ЖК РФ целесообразно закрепить правило, аналогичное по своим целям известному в германском гражданском праве (§ 574 Германского гражданского уложения) как «социальная оговорка».

Социальная оговорка является исключением из общего правила и рассчитана на людей, находящихся в трудной жизненной ситуации. Нанимателю позволено возражать против расторжения договора, если оно повлечет такие затруднения для нанимателя, его семьи или других лиц, участвующих в домашнем хозяйстве, которые невозможно оправдать правомочностью интересов наймодателя. В качестве затруднения, которое может вызвать необходимость применения социальной оговорки, закон прямо называет только одно — невозможность осуществления замены жилого помещения на приемлемых условиях.

В отношении собственников жилых помещений и членов их семей, которые менее уязвимы, чем наниматели, подобные гарантии в отечественном законодательстве уже установлены.

Так, ст. 446 Гражданского процессуального кодекса РФ (далее – ГПК РФ) содержит норму о невозможности обращения взыскания на

принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности жилое помещение, если для него и совместно проживающих с ним членов семьи оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением.

Конституционный Суд РФ, толкуя названную норму ГПК РФ, указал, что установление пределов обращения взыскания по исполнительным документам на жилые помещения, находящиеся в собственности граждан-должников, — следуя принципам правового социального государства, — направлено на обеспечение прав в жилищной сфере (не только самого должника, но и членов его семьи, в том числе находящихся на его иждивении несовершеннолетних, инвалидов, престарелых) на уровне, позволяющем реализовать естественную потребность в жилище как необходимом средстве жизнеобеспечения<sup>15</sup>.

Эти же цели преследуют и материальные нормы (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ), сохраняющие право пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения на определенный срок, если он не имеет другого жилья и в связи с имущественным положением и по другим уважительным причинам не может себя им обеспечить. Суд может даже обязать собственника обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства.

За гражданами, утратившими единственные жилые помещения в результате чрезвычайных обстоятельств либо обращения взыскания на заложенное имущество в обеспечение возврата кредита или целевого займа, закреплено право на получение жилого помещения маневренного фонда (ст. 95, 106 ЖК РФ).

В направлении запрета выселения из единственного жилья движется и мировая практика. Международные стандарты в сфере выселений содержат

---

<sup>15</sup> См. Постановление КС РФ от 14.05.2012 № 11-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Ф.Х. Гумеров и Ю.А. Шикунова».

положения о необходимости репаративных правовых мер: предоставления различных компенсационных выплат выселяемым, переселения в другие жилые помещения и т.п. Развивается концепция права на альтернативное жилье как производного от права на достаточное жилище<sup>16</sup> (и небезуспешно: она уже находит отражение в нормативных<sup>17</sup> и правоприменительных актах<sup>18</sup>). Ядро ее составляет тезис о том, что выселение по социальным причинам невозможно без предоставления квартиросъемщику другого адекватного жилья.

**В главе III «Сравнительно-правовой анализ выселения в некоторых зарубежных правовых системах»** рассматриваются правовые аспекты выселения в странах романо-германской (Австрия, Бельгия, Германия, Нидерланды, Франция, Швейцария, Болгария, Латвия, Польша, Румыния, Чехия, Дания, Финляндия, Швеция, Греция, Испания, Италия, Португалия) и англосаксонской (Великобритания, Ирландия, США) правовых семей.

**В параграфе 1 «Защита прав и законных интересов нанимателей жилья в европейском континентальном и английском праве»** выявляется социально-экономическая основа западных правовых режимов расторжения договоров найма жилья и выселения, которые функционально обслуживают различные типы жилищных систем.

Автор констатирует наличие тенденции по усилению социальных начал в регламентации прекращения пользования съемным жильем, обусловленную влиянием конституционно-правовых положений о праве на жилище. Так, в Германии удалось достигнуть наибольшего равновесия в

---

<sup>16</sup> См., например: *Budlender G. The Right to Alternative Accommodation in Forced Evictions // The Road to a Remedy: Current Issues in the Litigation of Economic, Social and Cultural Rights*. Sydney. 2005. P. 127—139; *Liebenberg S. Towards a Right to Alternative Accommodation // Housing and ESC Rights Law Quarterly*. 2005. № 3. P. 1—5.

<sup>17</sup> См. Замечание общего порядка Комитета по экономическим, социальным и культурным правам ООН № 7 о праве на достаточное жилище: принудительные выселения 1997 г.

<sup>18</sup> См., например: решение Европейского суда по правам человека от 28.04.2008 по делу «Хуттен-Чапска (Hutten-Czapska) против Польши»; решение Европейского суда по правам человека от 18.01.2001 по делу «Ли (Lee) против Соединенного Королевства».

конституционной защите прав собственников и нанимателей. Уже в нескольких сотнях решений Федеральный Конституционный суд Германии повторил правовую позицию о равенстве их охранительных статусов в смысле ч. 3 ст. 14 Основного закона ФРГ, гарантирующей, что отчуждение имущества может производиться только законом или на основе закона, регулирующего также вид и размеры возмещения<sup>19</sup>. Нанимателям жилья в Швейцарии также гарантирована специальная конституционная защита (ч. 1 ст. 109): Союз издает предписания против злоупотреблений при найме жилья, произвольного установления квартирной платы, предписания об оспоримости произвольных расторжений договоров жилищного найма и ограниченного сроком продления отношений жилищного найма, об объявлении общеобязательными типовых договоров жилищного найма<sup>20</sup>.

Диссертантом отмечено, что в некоторых странах намечается замещение жесткой законодательной регламентации оснований досрочного расторжения договоров по инициативе наймодателя и судебного контроля инструментами саморегулирования, которые, компенсируя слабость нанимателя, «выравнивают» фактическое положение сторон. Общественное движение квартиросъемщиков является одним из самых распространенных и организованных жилищных движений, а «участие нанимателей жилья» рассматривается как важнейшая альтернатива патерналистской политике государства, в зависимости от которой находятся до сих пор жители не

---

<sup>19</sup> См.: *Sonnenschein J.* Die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zum Mietrecht // *Neue Juristische Wochenschrift*. № 3. 1993. S. 161.

Влияние конституционных прав человека на частное право является предметом отдельной дискуссии в немецкой юридической доктрине. См., например: *Alexy R.* Theorie der Grundrechte. Baden-Baden, 1985. S. 475—486; *Canaris C.-W.* Grundrechte und Privatrecht. Archiv für die civilistische Praxis. 184 (1984); *Medicus D.* Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit im Privatrecht. Archiv für die civilistische Praxis. 192 (1992). S. 43; *Schmidt E.* Verfassungsrechtliche Einwirkungen auf zivilistische Grundprinzipien und Institutionen. Die Kritische Vierteljahresschrift für Gesetzgebung und Rechtswissenschaft. 1995. S. 424; *Hager J.* Grundrechte im Privatrecht. Juristen Zeitung. 1994. № 8. S. 373; *Diederichsen U.* Das Verfassungsgericht als oberstes Zivilgericht — ein Lehrstück der juristischen Methodenlehre. Archiv für die civilistische Praxis. 198 (1998). S. 171—173.

<sup>20</sup> См.: Конституции государств Европы: В 3 т. / Под общ. ред. Л.А. Окунькова. Т. 3. М., 2001. С. 556.

только бывших социалистических стран, но и многих стран Западной Европы.

Деятельность организаций нанимателей жилья по защите от выселений в одних странах ограничивается просветительскими, консультативными и представительскими функциями (Великобритания). В других, таких как Франция, Нидерланды, Швеция, представители ассоциаций нанимателей входят в состав так называемых арендных судов и других согласительных органов. Самая распространенная форма саморегулирования в данной сфере – разработка стандартных договоров найма. При этом в Австрии и Германии, к примеру, ассоциации наймодателей и нанимателей разрабатывают свои, конкурирующие типовые модели договорного регулирования с преобладанием на практике использования стандартных договоров наймодателей. В Дании типовые договоры найма исходят от Министерства юстиции и представляют собой результат активного сотрудничества и достигнутого в его результате консенсуса между ассоциациями, представляющими обе стороны.

Более продвинутой и редкой формой самоорганизации в данной области общественных отношений является разработка «кодексов арендной практики». Такие механизмы обеспечения интересов нанимателей успешно функционируют во Франции, в Финляндии и Швеции. Так, в Финляндии акты саморегулирования заполнили правовые пробелы, образовавшиеся в результате отмены всех форм «арендного» контроля в 1992 г. и, как следствие, резкого повышения наймодателями платы за нанимаемые жилые помещения. Правительство и Финский союз недвижимости (союз, представляющий наймодателей) разработали кодекс так называемой *good leasing practice*, формализовав успешный практический опыт балансировки интересов сторон, в том числе конкретизировав общие положения о случаях недобросовестности наймодателя и компенсационных выплатах выселяемым, которые позже нашли закрепление в законодательстве о найме жилья.

**Параграф 2 «Концепция «безопасности найма»** посвящен базовой правовой категории, которой оперирует доктрина (преимущественно англосаксонской правовой семьи) для интегративной оценки правового положения нанимателя в отношениях по прекращению отношений найма жилья, характеризующей состояние защищенности нанимателя от расторжения договора по инициативе наймодателя.

Анализ нормативной базы зарубежных государств в исследуемой сфере позволил выделить условно три правовые модели организации отношений по расторжению договоров найма по инициативе наймодателя и выселению, в рамках которых обеспечивается разный уровень безопасности найма жилья.

*Наименьший уровень защиты* нанимателей существует в странах (Англия, Болгария, Румыния, Финляндия), где:

- приоритет отдается защите прав собственника-наймодателя;
- регулирование прекращения найма жилых помещений осуществляется, преимущественно диспозитивно, в порядке, установленном гражданским законодательством для договора имущественного найма без каких-либо дополнительных гарантий, предоставляемых нанимателю жилого помещения;
- договор найма может быть расторгнут по инициативе любой из сторон в любое время;
- допустимы так называемые экстраординарные выселения — чрезвычайные выселения без соблюдения срока уведомления о выселении (как правило, вследствие грубых и систематических правонарушений).

Условно *средний уровень защиты* нанимателя предоставляют правопорядки Германии, Дании, Польши, Словении. Средний уровень безопасности нанимателя обеспечивают:

- достаточно интенсивное регуляционное воздействие государства на отношения по расторжению договоров найма жилых помещений, что сопровождается возрастанием доли императивности;

- принудительное прекращение договорного пользования жилищем в государствах этой группы регламентируется исходя из необходимости обеспечения баланса прав наймодателя и нанимателя;

- источниками правового регулирования выселения, как правило, являются не только акты гражданского законодательства об имущественном найме, но и специальные законодательные акты, посвященные жилищному найму либо защите прав нанимателей жилья;

- основания расторжения договора по требованию наймодателя устанавливаются законом открытым перечнем. Существует возможность расторжения договоров найма и выселений по «квалифицированным» основаниям — основаниям, предусмотренным законом, применение которых в конкретных обстоятельствах отдается на усмотрение суда;

- принудительное выселение съемщика возможно за невыполнение им своих обязанностей по содержанию помещения и его оплате.

Наконец, *высокий уровень защиты* обеспечивается в группе стран, включающей Австрию, Бельгию, Испанию, Италию, Нидерланды, Португалию, Россию, Францию, Швейцарию. В качестве общих черт расторжения договоров найма жилья и выселения в данных странах можно выделить следующие:

- содержание нормативного упорядочения отношений по расторжению договоров найма и выселению определяет принцип безопасности нанимателя;

- правовое регулирование расторжения договоров найма по инициативе наймодателя и выселения императивно;

- основания расторжения договора найма жилья по инициативе наймодателя исчерпывающим образом определены в законе;

- закреплены минимальные сроки договора найма, в течение которых действует мораторий на выселение (срок, в течение которого наниматель не может быть выселен ни при каких обстоятельствах);

- широко применяются меры правовой превенции выселений (от субсидий для выплаты задолженностей по плате за жилье до бесплатных юридических консультаций для выселяемых) и компенсационные меры (возмещение убытков, в том числе расходов на переезд, возмещение морального вреда за причиненные неудобства, переселение их в другие жилые помещения и т. п.).

**В заключении** изложены итоги проведенного диссертационного исследования, рекомендации и перспективы дальнейшей разработки темы.

**По теме диссертации автором опубликованы следующие научные статьи.**

В рецензируемых научных журналах, рекомендованных ВАК:

1. *Цомартова Ф.В.* Принципы правового регулирования прекращения договорного пользования жилищем // Журнал российского права. 2012. № 4. С. 100–110 (1 п. л.).

2. *Цомартова Ф.В.* О тенденциях развития правовых режимов расторжения договоров жилищного найма и выселения в странах Европы // Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения. 2010. № 4. С. 97–106 (0,8 п. л.).

3. *Цомартова Ф.В.* Правовое регулирование расторжения договоров найма имущества и выселения в дореволюционном праве // История государства и права. 2011. № 13. С. 28–32 (0,6 п. л.).

4. *Цомартова Ф.В.* Международно-правовые стандарты в области расторжения договоров найма жилья и выселения // Журнал российского права. 2010. № 9. С. 106–113 (0,7 п. л.).

В иных изданиях:

1. *Цомартова Ф.В.* Границы правового регулирования жилищных отношений: перспективы развития // Границы правового регулирования: Научно-практическое пособие. М., 2011. С. 118–133 (0,8 п. л.).

2. *Цомартова Ф.В.* Дореволюционная гражданско-правовая мысль о расторжении договоров найма имущества и выселении // Наследие юридической науки и современность: Материалы заседаний V Международной школы-практикума молодых ученых-юристов (Москва, 26–28 мая 2010 г.). Отв. ред. В.И. Лафитский. М., 2011. С. 672–678 (0,5 п. л.).

3. *Цомартова Ф.В.* Конституционные основы стабильного пользования жилищем // Научные труды РАЮН. Вып. 14: в 2 т. Т. 1 / Отв. ред.: В.В. Гриб. М., 2014. С. 808–812 (0,6 п. л.).