

## АНАЛИЗ СПОРОВ ПО ВЫСЕЛЕНИЮ ДОЛЖНИКОВ ЖКХ

Манжуева Б.А.<sup>1</sup>, Дорохин Д.В.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Манжуева Бэлла Анатольевна – студент юридического факультета,  
Восточно-Сибирского филиала Российского государственного университета  
правосудия

<sup>2</sup>Дорохин Данил Вячеславович - студент юридического факультета, Восточно-  
Сибирского филиала Российского государственного университета правосудия  
г. Иркутск, Российская Федерация

**Аннотация:** основным законным способом выселения граждан из занимаемых ими жилых помещений является принятие по данному вопросу судебного решения, так, в 2019 году, в России из квартир по решению суда выселили 8 000 человек. Основная масса выселенных проживала в помещениях на основании договоров социального найма, и лишь 6% граждан являлись собственниками помещений. В этой связи наибольший интерес вызывает выселение должников по коммунальным платежам из числа лиц, с которыми заключен договор социального найма.

**Ключевые слова:** жилье, закон, договор социального найма, должник.

## ANALYSIS OF DISPUTES ON EVICTION OF DEBTORS OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

Manzhueva B.A.<sup>1</sup>, Dorokhin D.V.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Manzhueva Bella Anatolyevna - the student of the Faculty of Law, East-Siberian  
Branch of the Russian State University of Justice

<sup>2</sup>Dorokhin Danil Vyacheslavovich - the student of the Faculty of Law, East-Siberian  
Branch of the Russian State University of Justice  
Irkutsk, Russian Federation

**Abstract:** the main legal way to evict citizens from their occupied residential premises is to adopt a court decision on this issue, so, in 2019, 8,000 people were evicted from apartments in Russia by a court decision. The bulk of the evicted lived in the premises on the basis of social employment contracts, and only 6% of citizens were the owners of the premises. In this regard, the most interesting is the eviction of debtors on utility

*bills from among the persons with whom a social employment contract has been concluded.*

**Keywords:** *housing, law, social employment contract, debtor.*

## УДК 4414

Для начала определимся с тем, какие суды уполномочены на рассмотрение споров, связанных с оплатой жилого помещения и коммунальных услуг. В соответствии с Постановлением Пленума ВС РФ от 27.06.2017 N 22 споры, связанные с оплатой гражданами жилого помещения и коммунальных услуг, рассматриваются мировыми судьями, а также иными судами общей юрисдикции в порядке гражданского судопроизводства. При этом требования о взыскании суммы задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, не превышающей пятисот тысяч рублей, подлежат рассмотрению в порядке приказного производства. Отметим также, что требования о взыскании задолженности по оплате нанимателями (собственниками) жилого помещения и коммунальных услуг рассматриваются по месту жительства ответчика (ст. 28 ГПК РФ) [1].

Согласно ст. 90 Жилищного кодекса Российской Федерации наниматель жилого помещения и совместно проживающие с ним члены его семьи могут быть выселены в судебном порядке собственником жилого помещения в случае, если они без уважительных причин не оплачивают услуги ЖКХ в течение более 6 месяцев. Полный перечень уважительных причин для обоснования неуплаты в нормативных актах не закреплен, суд устанавливает уважительность той или иной причины в каждом конкретном случае индивидуально.

Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 года N 14 к уважительным причинам невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные отнесены: невыплата или задержка заработной платы, сложное материальное положение нанимателя, утрата нанимателем трудоспособности, болезнь нанимателя и членов его семьи и др. Пленум разъяснил также то, что в резолютивной части решения суда о выселении обязательно должно быть указано иное жилое помещение,

предоставляемое выселяемым лицам по договору социального найма. Предоставляемое другое жилое помещение должно быть изолированным, пригодным для постоянного проживания (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ), быть по размеру не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека (ст. 105 ЖК РФ), располагаться в том же населенном пункте и относиться к жилищному фонду социального использования. При этом предоставление другого жилого помещения не снимает с ответчиков обязанности по погашению возникших ранее долгов по коммунальным и иным платежам [2].

Таким образом, судам рекомендовано не удовлетворять иски о выселении в том случае, если в процессе рассмотрения дела судья приходит к выводу об уважительности причин невнесения нанимателями платы за жилое помещение и услуги ЖКХ. Нередко для выяснения всех существенных обстоятельств по такой категории дел судам приходится отправлять запросы в органы власти, центры занятости и пенсионные фонды.

Судебная практика: УУУ обратилась в суд с иском к ХХХ о выселении из жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, по причине невнесения ответчиками более 10 лет платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Истец указал, что ответчики неоднократно предупреждались о возможности предъявления им иска о выселении, но никаких действий для погашения долгов не предпринимали. Суд рассмотрел материалы дела, заслушал мнение прокурора и перед вынесением решения пришел к выводу о необходимости отправить следующие запросы:

1. В районный центр социальной поддержки населения по поводу того, не обращались ли к ним ХХХ для получения компенсации на оплату коммунальных услуг.

2. В пенсионный фонд РФ по поводу того, состоят ли ХХХ на учете и получают ли какие-либо выплаты в этой связи.

3. В ОКБ (медицинское учреждение) по поводу наличия/отсутствия у ХХХ на момент последних осмотров хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одном жилом помещении [3].

Получив отрицательные ответы из всех перечисленных организаций, суд пришел к выводу об отсутствии у ответчиков уважительных причин для неуплаты коммунальных платежей и удовлетворил исковые требования о выселении ХХХ из жилого помещения. (Решение Белорецкого межрайонного суда Республики Башкортостан от 8 июня 2017 г. по делу N 2-1245/2017.)

В некоторых случаях при рассмотрении исков о выселении суды по своей инициативе дают ответчикам срок на погашение задолженности и выносят им предупреждение о необходимости устранения допущенных нарушений, послуживших поводом для предъявления иска [4].

Судебная практика: УУУ обратились в суд с иском к ХХХ, о расторжении договора социального найма, выселении с предоставлением другого жилого помещения, указав, что ответчики обязанности по содержанию помещения не исполняют более шести месяцев, а также имеют задолженность по оплате коммунальных услуг в размере более 300 000 рублей.

В качестве обоснования своего иска истцы указали на то, что ответчики злоупотребляют своими правами, поскольку в соответствии с жилищным законодательством жилые помещения предназначаются для постоянного проживания граждан с соблюдением всех установленных норм ЖК РФ. Невыполнение этих условий само по себе дискредитирует предназначение жилого помещения, нарушает права и законные интересы других лиц, в первую очередь собственника жилого помещения, на которого в силу ст. 14 ЖК РФ возложено осуществление муниципального жилищного контроля за использованием и сохранностью жилого фонда.

Ответчики в свою очередь заявили о наличии у них уважительных причин для просрочки оплаты коммунальных услуг, в частности они подтвердили факты невыплаты им в срок заработной платы по основному месту работы. Суд счел заявленные причины накопления долгов уважительными и при разрешении дела ограничился вынесением предупреждения об устранении нарушений, послуживших поводом для предъявления иска, и установлением ответчикам 6-

месячного срока для погашения долгов. (Решение Черемховского городского суда Иркутской области от 13 февраля 2018 г. по делу N 2-180/2018.)

В последние годы в рассматриваемой категории дел наметилась еще одна интересная тенденция: до принятия судом решения по делу у ответчика есть возможность устранить сам факт, послуживший причиной для подачи иска, т.е. погасить долги и тем самым сохранить за собой и членами семьи право пользоваться жилым помещением.

Таким образом, ввиду несовершенства законодательства рассмотрение судами дел о выселении нанимателей жилых помещений, имеющих долги по оплате коммунальных услуг, имеет свои особенности и порождает противоречивую правоприменительную практику. Данный тезис хорошо иллюстрирует размытость формулировок ст. 90 ЖК РФ, ведь нанимателям жилых помещений достаточно вносить один раз в 4 - 5 месяцев незначительную сумму в счет платы за услуги ЖКХ и таким образом автоматически не подпадать под действие нормы, фиксирующей обязательность наличия 6-месячной просрочки по платежам.

#### *Список литературы*

1. "Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации" от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 16.04.2022) // Собрание законодательства РФ, 04.08.2020, № 98, ст. 568.
2. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Собрание законодательства РФ, 08.08.2021, № 12, ст. 82.
3. Крашенинников П.В. Жилищное право. 12-е изд., перераб. и доп. Москва: Статут, 2020. 432 с.
4. Формакидов Д. А. Жилищное право. Учебник. — М.: Проспект, 2020. 192 с.