

Дегтярева Валерия Григорьевна, студентка 4 курса
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Иванович,
кандидат юридических наук, доцент
кафедры гражданского права и процесса
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

ВЫСЕЛЕНИЕ ИЗ СЛУЖЕБНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПОСЛЕ ПРЕКРАЩЕНИЯ ТРУДОВЫХ ОТНОШЕНИЙ: БАЛАНС ПУБЛИЧНЫХ И ЧАСТНЫХ ИНТЕРЕСОВ

Аннотация. Настоящая статья посвящена изучению правовых аспектов выселения из служебных жилых помещений после прекращения трудовых правоотношений. Цель исследования заключается в выявлении оптимального механизма защиты публичных и частных интересов путем анализа действующего российского законодательства и материалов судебной практики по данным жилищным спорам. Результаты позволяют авторам предложить конкретные меры для совершенствования правовой регламентации указанного института.

Ключевые слова: Выселение, служебное жилое помещение, трудовые отношения, баланс интересов, судебная практика.

Проблема выселения из служебных жилых помещений представляет целый комплекс вопросов, касающихся взаимодействия публичных и частных интересов. Государство, как известно, выступает собственником большинства объектов недвижимости, предоставляемых гражданам в качестве служебных квартир, домов или общежитий. Данные объекты предназначены исключительно для временного размещения сотрудников организаций, предприятий или учреждений. Вместе с тем возникает ряд проблем, связанных с необходимостью защитить законные интересы собственника имущества и одновременно гарантировать соблюдение социальных гарантий уволенных работников.

На сегодняшний день аспекты, связанные с выселением из жилых помещений, регламентируются статьей 103 ЖК РФ, согласно положениям которой: «в случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. В случае отказа освободить такие жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений»¹.

Наиболее часто спорные ситуации в данной сфере связаны со следующими факторами:

- неправильное оформление договора найма жилого помещения;
- недостаточно четкие законодательные формулировки о правах граждан на служебное помещение;
- игнорирование прав членов семьи бывшего работника;
- расхождение позиций судов первой и апелляционной инстанций.

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.



Основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения, как отмечает в своем труде А.С. Черкесов, является прекращение трудовых отношений либо пребывания на государственной должности РФ, государственной должности субъекта РФ или на выборной должности, а также увольнение со службы².

Процедура выселения включает несколько этапов и в зависимости от обстоятельств выглядит следующим образом:

1. Направление уведомления бывшему сотруднику о прекращении договора найма и необходимости освобождения помещения;

2. Обращение в суд с иском о принудительном выселении в случае несогласия гражданина;

3. Принятие судом решения о выселении и выдача исполнительного листа при удовлетворении исковых требования;

3. Исполнение судебного акта.

Однако законодатель предусматривает некоторые исключения, позволяющие сохранить право пользования служебным жильем даже после увольнения сотрудника. Например, военные пенсионеры сохраняют право проживать в служебных помещениях, предоставленных им ранее.

Данное право подтвердила в Определении Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ 2 сентября 2025 года³. По обстоятельствам дела, войсковая часть обратилась в суд с иском к Водневу о признании прекратившим право пользования служебных жилым помещением, выселении и сдаче квартиры.

Суды первой и апелляционной инстанций удовлетворили исковые требования войсковой части, однако Судебная коллегия, проанализировав материалы дела, пришла к выводу о том, что суды не учли, что Воднев был уволен с военной службы по истечении контракта и имеет выслугу 14 лет, что дает основание рассматривать его как ветерана, а также он мог иметь право состоять на учете нуждающихся в жилых помещениях. Также судами были проигнорированы доказательства отсутствия у гражданина жилья на праве собственности или по договору социального найма.

Для подтверждения своей позиции Судебная коллегия обратилась к статье 108 ЖК РСФСР, которая запрещала выселять лиц, проработавших на предприятии не менее десяти лет, без предоставления другого жилья. Исходя из вышеизложенного, Судебная коллегия отменила решение городского суда и направила данное дело на новое рассмотрение.

Анализ данного судебного решения дает основания полагать, что при принятии решения о выселении из служебного жилого помещения необходимо придерживаться индивидуального подхода к каждому случаю. Верховным Судом было отмечено, что при вынесении решений нижестоящими инстанциями не были учтены жизненные обстоятельства гражданина, такие как длительность его службы, статус пенсионера и отсутствие собственного жилья. Именно такие факторы влияют на оценку обоснованности исковых требований о выселении.

Судами рассматривается соотношение публичного интереса, то есть эффективного и законного использования муниципального и государственного жилищного фонда, и частного интереса – прав граждан на жилье. Наиболее остро данная проблема проявляется в регионах с дефицитом доступной жилой площади.

² Черкесов А.С. О некоторых вопросах выселения из служебных жилых помещений // Молодой ученый. 2019. № 26 (264). С. 261.

³ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 02.09.2025 N 4-КГ25-40-К1 // Законы, кодексы и нормативно-правовые акты РФ : сайт. URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-grazhdanskim-delam-verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-02092025-n-4-kg25-40-k1-uid-50rs0049-01-2023-005576-06/> (дата обращения: 03.03.2026).



На наш взгляд, для решения проблемы ошибочной судебной практики в подобных ситуациях необходимо внести дополнения в статью 103 ЖК РФ, включив в перечень лиц, подлежащих выселению, граждан, которые имеют определенную выслугу лет. Формулировка может быть аналогична изложенной в статье 108 ЖК РСФСР и выглядеть следующим образом: «Без предоставления другого жилого помещения не могут быть выселены лица, проработавшие на предприятии, в учреждении, организации, предоставивших им служебное жилое помещение, не менее десяти лет»⁴.

Практика высших судебных инстанций подчеркивает необходимость защиты прав жильца, учитывая семейные обстоятельства, социальную уязвимость и причины расторжения трудового договора. Именно поэтому, на наш взгляд, указанная формулировка является актуальной и на сегодняшний день.

Подобной позиции придерживаются С.А. Бурмистрова и Н.В. Дулатова, которые в своем исследовании отмечают, что «ранее действующий ЖК РСФСР, имея свои недостатки, тем не менее, защищал интересы лиц, проживающих в служебных помещениях и общежитиях, с большей силой»⁵.

Подводя итог представленному исследованию, мы пришли к выводу о том, что вопрос выселения из служебных жилых помещений является неотъемлемым элементом социальной политики государства. Необходимость достижения равновесия между интересами гражданина и публичной власти требует разработки эффективных мер, направленных на защиту прав и законных гарантий всех участников соответствующих правоотношений.

Для достижения данного баланса считаем необходимым пересмотреть положения Жилищного кодекса, касающиеся аспектов выселения и предусмотреть категории граждан, подлежащих выселению даже после прекращения трудовых отношений.

Список литературы:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.
2. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 02.09.2025 N 4-КГ25-40-К1 // Законы, кодексы и нормативно-правовые акты РФ : сайт. URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-grazhdanskim-delam-verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-02092025-n-4-kg25-40-k1-uid-50rs0049-01-2023-005576-06/> (дата обращения: 03.03.2026).
3. Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 года (утратил силу) // Ведомости ВС РСФСР. 1983. № 26. Ст. 883.
4. Бурмистрова, С.А., Дулатова, Н.В. К вопросу о выселении нанимателей из специализированных жилых помещений // Правопорядок: история, теория, практика. 2016. № 2 (9). С. 17-22.
5. Черкесов, А.С. О некоторых вопросах выселения из служебных жилых помещений // Молодой ученый. 2019. № 26 (264). С. 260-263.

⁴ Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 года (утратил силу) // Ведомости ВС РСФСР. 1983. № 26. Ст. 883.

⁵ Бурмистрова С.А., Дулатова Н.В. К вопросу о выселении нанимателей из специализированных жилых помещений // Правопорядок: история, теория, практика. 2016. № 2 (9). С. 20.

