

Правовая оценка требования администрации о «выписке» из квартиры, занимаемой по договору социального найма, в связи с длительным непроживанием

1. Краткая постановка вопроса

Заявительница и её сестра зарегистрированы и занимают квартиру в двухквартирном деревянном доме муниципального жилищного фонда (по утверждению — жильё администрации посёлка), фактически не проживают в ней более пяти лет: сестра — у родственников в том же посёлке, заявительница — в другой области в съёмном жилье, иного жилья в собственности не имеет. Представитель администрации заявил, что поскольку в квартире более пяти лет никто не живёт, они обязаны «выписаться», так как квартира будет выставлена на продажу. Требуется установить: вправе ли администрация добиваться прекращения их жилищных прав по такому мотиву, какими средствами (внесудебно или в суде) она может это делать, какие аргументы защищают заявительницу и её сестру, и какие существуют риски.

Ниже разбор ведётся по нескольким самостоятельным правовым версиям, поскольку итог зависит от фактических обстоятельств (кто наниматель, куда и почему «высвободился» жилой дом, признавался ли дом непригодным, вносится ли плата, что администрация реально потребует).

2. Оговорка об актуальности редакции нормы

Ключевая норма — ст. 83 Жилищного кодекса РФ. В действующей редакции ч. 3 ст. 83 ЖК РФ применяется в редакции Федерального закона от 06.12.2011 № 395-ФЗ. Тексты ст. 83 ЖК РФ, воспроизведённые в актах последующих лет (в том числе в Федеральном законе от 08.08.2024 № 238-ФЗ и в актах 2026 года, где содержится дословное воспроизведение статьи), не расширяют перечень оснований расторжения договора социального найма по требованию наймодателя и не вводят нового основания в виде «длительного непроживания». Практический вывод: никакого «срока давности

проживания» (5 лет или иного) в законодательстве не существует; ссылка представителя администрации на пятилетнее непроживание как на самостоятельное основание выписки нормативного подтверждения не имеет.

3. Версия первая: внесудебное требование «выписаться» по мотиву непроживания свыше пяти лет

3.1. Нормативная основа

- **Ст. 83 ч. 4 ЖК РФ** содержит **закрытый (исчерпывающий) перечень** оснований расторжения договора социального найма по требованию наймодателя, и все они реализуются **только в судебном порядке**: 1) невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги более шести месяцев; 2) разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или гражданами, за действия которых он отвечает; 3) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, делающее невозможным совместное проживание; 4) использование жилого помещения не по назначению. **Непроживание** (неиспользование жилого помещения для личного проживания) в этот перечень не входит.
- **Ст. 60 ЖК РФ**: договор социального найма заключается **без установления срока** действия; он бессрочен.
- **Ст. 71 ЖК РФ**: временное отсутствие нанимателя, кого-либо из членов его семьи или всех этих граждан **не влечёт изменения их прав и обязанностей** по договору социального найма.
- **Ст. 83 ч. 5 ЖК РФ**: договор прекращается утратой (разрушением) жилого помещения и смертью **одиноко проживавшего** нанимателя. То есть даже смерть нанимателя не прекращает договор, если в помещении остаются проживающие члены его семьи.
- **Ст. 7 Закона РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»** и **п. 31 Правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учёта по месту жительства, утв. постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713**: снятие с регистрационного учёта в связи с выселением или признанием утратившим право пользования жилым помещением производится на основании вступившего в законную силу решения

суда. Администрация не является органом регистрационного учёта и такими полномочиями не обладает.

- **Ст. 103 ЖК РФ** (для случая, если жильё относится к специализированному фонду): при расторжении или прекращении договора найма специализированного жилого помещения граждане обязаны освободить помещение, а при отказе — **выселяются в судебном порядке.**

Дополнительно — систематическое толкование: там, где законодатель хотел установить более жёсткие правила расторжения по инициативе наймодателя, он прямо это сделал. Так, для договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования **ст. 91.10 ч. 3 п. 1 ЖК РФ** предусматривает расторжение при неполном и (или) несвоевременном внесении платы более шести раз в течение двенадцати месяцев или при задолженности свыше трёх среднемесячных размеров платы, а **ст. 91.10 ч. 6 ЖК РФ** — автоматическое прекращение договора при выезде нанимателя и членов его семьи в другое место жительства. Для классического социального найма подобного «жёсткого» регулирования не проживания нет.

3.2. Практический вывод по версии первой

Требование представителя администрации «выписаться», заявленное в устной форме и мотивированное исключительно длительностью не проживания, **юридически несостоятельно.** Администрация: - **не вправе** снять заявительницу и её сестру с регистрационного учёта самостоятельно; - **не вправе** расторгнуть договор социального найма односторонним решением; - **не вправе** обязать их подать заявления о снятии с регистрационного учёта или о расторжении договора, а равно создать условия, при которых они будут вынуждены это сделать (угрозы, давление, отказ в предоставлении справок и т. п.).

Любое предложение «добровольно выписаться» юридически означает **расторжение договора социального найма по соглашению сторон (ст. 83 ч. 1 ЖК РФ) либо по инициативе нанимателя с письменного согласия членов семьи (ст. 83 ч. 2 ЖК РФ).** Это акт свободного волеизъявления, а не обязанность. **Никаких заявлений и соглашений подписывать не следует** — впоследствии оспорить добровольно подписанное расторжение крайне сложно.

4. Версия вторая: иск о признании утратившими право пользования в связи с выездом в другое место жительства (ст. 83 ч. 3 ЖК РФ)

Это **основной реальный юридический риск**, а не «выписка по пятилетнему непроживанию».

4.1. Норма и её содержание

Ст. 83 ч. 3 ЖК РФ: в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма считается расторгнутым **со дня выезда**, если иное не предусмотрено федеральным законом. Норма не требует судебного решения для самого факта прекращения — суд лишь **констатирует** прекращение договора и признаёт граждан утратившими право пользования, после чего решение суда служит основанием для снятия с регистрационного учёта (ст. 7 Закона № 5242-1, п. 31 Правил № 713).

4.2. Что разъяснил Верховный Суд

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», п. 32 (ключевое разъяснение): разрешая споры о признании нанимателя, члена семьи нанимателя или бывшего члена семьи утратившими право пользования жилым помещением по договору социального найма вследствие их постоянного отсутствия, суду необходимо выяснить: - **по какой причине и как долго** ответчик отсутствует в жилом помещении; - носит ли его выезд **вынужденный** характер (конфликтные отношения в семье, расторжение брака, невозможность пользования и т. п.) или **добровольный**; - является отсутствие **временным** (работа, учёба, командировка, лечение, служба) или **постоянным** (вывез вещи, снялся с регистрационного учёта, приобрёл жильё в другом месте и т. д.); - **не чинились ли** ответчику препятствия в пользовании жилым помещением со стороны других лиц; - **исполняет ли** он обязанности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг; - и другие обстоятельства, имеющие значение.

Там же указано, что **намерение гражданина отказаться от пользования** жилым помещением может подтверждаться **совокупностью доказательств** и определёнными действиями, свидетельствующими о таком волеизъявлении стороны договора найма. При этом подчёркнуто, что граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права (ст. 1 ч. 2 ЖК РФ), а отсутствие у гражданина, добровольно выехавшего,

права пользования или собственности на жильё в новом месте само по себе **не** превращает его отсутствие в спорном помещении в безусловно постоянное.

Отсюда практический стандарт доказывания: **бремя доказывания постоянного и добровольного выезда лежит на наймодателе** (ст. 56 ГПК РФ); одного факта непроживания недостаточно.

4.3. Конкурирующие позиции судебной практики

Позиция «пронаймодательская» (применяется при совокупности признаков ПМЖ): длительное отсутствие (годы), отсутствие оплаты жилого помещения и коммунальных услуг, отсутствие в квартире личных вещей, наличие у гражданина фактического постоянного места жительства в другом населённом пункте (в том числе по договору купли-продажи или в квартире супруга/родственников), отсутствие препятствий в пользовании, отсутствие обращений к наймодателю с требованиями устранить нарушения или восстановить доступ. При таких обстоятельствах суды удовлетворяют требования администраций о признании утратившими право пользования и снятия с регистрационного учёта, ссылаясь на ст. 83 ч. 3 ЖК РФ.

Позиция «в пользу граждан» (применяется при уважительных причинах отсутствия или недоказанности волеизъявления на отказ): выезд был вынужденным (непригодность жилья, ветхое состояние, отсутствие работы, необходимость ухода за больными родственниками, жилищные условия), связь с квартирой сохранена (регистрация, оплата, наличие вещей, участие в содержании), иного жилья нет, суммарно отсутствие носит временный характер — тогда суд отказывает, ссылаясь на **ст. 71 ЖК РФ** и разъяснения п. 32 Постановления Пленума № 14.

4.4. Применение к ситуации заявительницы

В отношении сестры (прописана, живёт у родственников в том же посёлке) риск выше среднего: суд может расценить это как фактическое постоянное проживание по иному адресу **в пределах того же населённого пункта** при отсутствии препятствий в пользовании. Контраргументы: проживание у родственников носит характер временного приюта (подтверждается отсутствием жилья на праве собственности, отсутствием регистрации по новому месту, состоянием дома — печное отопление, ветхость), выезд был **вынужденным**, право пользования не прекращалось, обязанности по платежам (при их исполнении) исполняются; временное отсутствие по ст. 71 ЖК РФ не изменяет прав.

В отношении заявительницы (другая область, съёмная квартира) риск ещё выше: аргумент наймодателя — «переехала в другой регион». Контраргументы: съёмное жильё **не является иным постоянным жилищем** и не свидетельствует об отказе от права; в собственности жилья нет; регистрация в спорной квартире сохранена; жизнь на съёмной квартире по характеру **временная и вынужденная** (работа, заработок, иные обстоятельства); договор социального найма сохраняет силу по ст. 60, 71 ЖК РФ; бремя доказывания постоянного добровольного отказа — на администрации (п. 32 Постановления Пленума № 14, ст. 56 ГПК РФ).

Особое значение имеют факты: вывозились ли вещи; вносились ли в последние годы плата за наём и коммунальные услуги; есть ли письменные обращения в администрацию с вопросами о состоянии дома, ремонте, вселении; сдавались ли квартира третьим лицам (это опасно вдвойне — см. ст. 83 ч. 4 п. 4 ЖК РФ и ст. 91 ЖК РФ).

4.5. Практический вывод по версии второй

Если администрация пойдёт в суд, исход не очевиден и зависит от доказательств. Защита строится на **трёх опорных линиях**: (1) временный и вынужденный характер отсутствия (ст. 71 ЖК РФ, п. 32 Постановления Пленума № 14); (2) сохранение связи с жильём — регистрация, оплата, вещи, отсутствие иного жилья; (3) распределение бремени доказывания — администрация обязана доказать **постоянное и добровольное** выселение из «другого места жительства», а не просто длительное отсутствие.

Отдельно следует учитывать **вопрос об исковой давности**. Единая позиция отсутствует: часть судов рассматривает требование о признании утратившим право пользования как вытекающее из длящегося жилищного правоотношения и **не применяет** к нему сроки исковой давности (по логике ст. 208 ГК РФ); другая часть применяет общие трёхлетние сроки (ст. 196, 200 ГК РФ), исчисляя их с момента, когда наймодатель узнал о выезде. Поскольку пятилетнее отсутствие заведомо известно администрации, **опираться на давность как на основной аргумент защиты нельзя** — это лишь дополнительный довод, заявляемый письменно и мотивированно.

5. Версия третья: расторжение по требованию наймодателя по основаниям ст. 83 ч. 4 ЖК РФ (в первую очередь — задолженность по плате)

5.1. Разбор каждого основания применительно к ситуации

1. **Невнесение платы более шести месяцев (п. 1 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ).** Это **самое уязвимое** для заявителей основание, если плата фактически не вносилась, поскольку обязанность своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги установлена **ст. 67 ч. 3 ЖК РФ**, а порядок — ст. 155 ЖК РФ. Даже при сохранении права пользования многолетний долг даёт самостоятельный иск и, помимо расторжения, требование о взыскании задолженности. Однако **Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 (пп. 38–39)** требует от суда выяснить **причины и длительность** неуплаты, наличие **уважительных причин**, а также **предупреждал ли наймодатель** нанимателя о необходимости погасить долг, и оценить, является ли расторжение договора соразмерной мерой. Практика исходит из того, что при погашении задолженности (полном либо существенном, с уважительными причинами просрочки) в расторжении может быть отказано.
2. **Разрушение или повреждение жилого помещения (п. 2 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ).** Применимо, если именно из-за непроживания квартира пришла в состояние разрушения (незакрытые окна, разморозка/разгерметизация системы, разрушение печи, протечки, доступ посторонних). Важно: администрация должна доказать **причинно-следственную связь** между поведением нанимателей и повреждением, а также то, что ответственным за состояние помещений является именно наниматель, а не ветхость дома и непринятие мер капитального/текущего ремонта наймодателем (ст. 65, 66 ЖК РФ). Если дому изначально требовался капитальный ремонт или он признан аварийным, эта линия наймодателя несостоятельна.
3. **Систематическое нарушение прав соседей (п. 3 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ).** К непроживанию отношения не имеет; при отсутствии жильцов в квартире основание, как правило, нереализуемо.
4. **Использование не по назначению (п. 4 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ).** Применимо, если квартира сдавалась, использовалась под склад, мастерскую и т. п. Если квартира просто пустовала — это не «использование не по назначению», а неиспользование, которое в перечне ч. 4 ст. 83 ЖК РФ прямо не названо.

Дополнительный инструмент наймодателя — **ст. 91 ЖК РФ** (выселение без предоставления другого жилого помещения за использование помещения не

по назначению, систематическое нарушение прав соседей или бесхозяйственное обращение с жильём, допускающее его разрушение). Эта процедура **обязательно** включает предупреждение со стороны наймодателя и назначение срока для устранения нарушений; выселение возможно лишь при неустранении нарушений и наличии вины, и применяется судами как крайняя мера.

5.2. Практический вывод по версии третьей

Эта версия — **главный практический риск, и он управляем**. Необходимо: получить в администрации или управляющей/ресурсоснабжающей организации **справку о состоянии лицевого счёта**, установить размер задолженности и **погасить её полностью либо заключить письменное соглашение о рассрочке**; в дальнейшем вносить плату регулярно (по возможности — через квитанции с сохранением платёжных документов, чеков, выписок), поскольку это одновременно: (а) лишает администрацию основания п. 1 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ; (б) служит **доказательством сохранения жилищного правоотношения** при споре по ст. 83 ч. 3 ЖК РФ. Если долг возник по уважительным причинам (тяжёлое материальное положение, болезнь, отсутствие работы), это следует подтверждать документами и заявлять письменно.

6. Версия четвёртая: снятие с регистрационного учёта — только судебная процедура

Регистрация по месту жительства — административный акт учёта, а не правообразующий факт. Её отсутствие не лишает жилищных прав, а её наличие не создаёт прав, если гражданин выехал в другое место жительства (именно этот тезис используют администрации). Конституционный Суд РФ в **постановлении от 02.02.1998 № 4-П** прямо указал, что регистрация является лишь способом учёта граждан и не может служить основанием ограничения или условием реализации прав граждан.

Порядок снятия с регистрационного учёта определён **ст. 7 Закона РФ от 25.06.1993 № 5242-1** и **п. 31 Правил, утв. постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713**. Без заявления самих граждан снятие возможно, в частности: - при **выселении из занимаемого жилого помещения или признании утратившим право пользования жилым помещением — на основании вступившего в законную силу решения суда**; - при обнаружении **не соответствующих действительности сведений**

в документах, послуживших основанием для регистрации, — также на основании вступившего в законную силу решения суда.

Отсюда: администрация не может «выписать» ни через паспортный стол, ни через МВД, ни через местную постановку, ни «автоматически» из-за пятилетнего непроживания. Основанием снятия может стать только **решение суда**, вынесенное по иску надлежащего истца (наймодателя) с соблюдением процедуры.

Важное предупреждение. Если в суде будет установлено, что граждане зарегистрированы в жилом помещении **без намерения проживать** (фиктивная регистрация), возможна постановка вопроса о признаках составов, предусмотренных **ст. 322.2 и 322.3 УК РФ**. В данной ситуации этого риска нет, поскольку заявительница и её сестра ранее реально проживали в квартире, а право пользования основано на договоре социального найма (либо на статусе члена семьи нанимателя — ст. 69 ЖК РФ). Однако этот аргумент может использоваться администрацией как давление; на него следует отвечать ссылкой на законность вселения и наличие договора.

Практический вывод: любая попытка снять их с учёта без вступившего в законную силу решения суда — незаконна; такие действия (равно как и требования к ним подать заявление о снятии с учёта) обжалуются в прокуратуру и/или в суд в порядке ст. 218 КАС РФ / гл. 25 ГПК РФ в зависимости от характера акта, а отказ органа регистрационного учёта в снятии без судебного решения — правомерен.

7. Версия пятая: «квартира будет выставлена на продажу» — что это меняет

1. **Продажа не прекращает договор социального найма.** Согласно **ст. 64 ЖК РФ**, переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или оперативного управления **не влечёт расторжения или изменения условий договора социального найма**. Новый собственник становится наймодателем с теми же обязанностями (ст. 64, 65 ЖК РФ). Следовательно, угроза «продадим квартиру» сама по себе не лишает заявительницу и её сестру права пользования: обременение следует за помещением.
2. **Продажа возможна только в отношении свободного от прав граждан жилья** либо с сохранением обременения (что резко снижает цену и интерес покупателей). Реально исполнить угрозу администрация сможет лишь после того, как договор социального найма прекратится по основаниям ст.

83 ЖК РФ (по соглашению сторон, по ч. 3 — выезд, по ч. 4 — по требованию наймодателя в суде) либо после выселения по ст. 91 ЖК РФ.

3. **Приватизация как ответный легальный ход.** Если договор социального найма действует, заявительница и её сестра вправе требовать передачи квартиры в собственность в порядке **Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (ст. 2, 7, 8)**. Приватизация в настоящее время **бессрочна** (ограничение срока было снято Федеральным законом от 22.02.2017 № 14-ФЗ, изменившим ст. 4 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»). Отказ в приватизации по мотиву непроживания недопустим: ст. 8 Закона № 1541-1 запрещает ограничивать права граждан на приватизацию по каким-либо основаниям. Ограничения — ранее реализованное право на приватизацию (однократность), согласие всех зарегистрированных лиц, включая несовершеннолетних, статус жилья (аварийное, непригодное — приватизация не допускается, ст. 4 Закона № 1541-1). Для ветхого деревянного дома с печным отоплением последнее обстоятельство нужно проверить особо. **Важно:** приватизация несовместима с одновременным выездом как основанием прекращения договора по ст. 83 ч. 3 ЖК РФ — самого факта подачи заявления и участия в приватизации, как правило, достаточно для вывода суда о сохранении интереса к жилью; это и минус, и плюс в зависимости от цели.
4. **Предупреждение о ст. 53 ЖК РФ.** Если заявительница и её сестра **сами** расторгнут договор социального найма и снимутся с учёта, а потом обратятся за постановкой на учёт нуждающихся в жилье, их действия могут быть расценены как **намеренное ухудшение жилищных условий**, и на учёт они будут приняты не ранее чем через пять лет (ст. 53 ЖК РФ). Это дополнительный аргумент против «добровольной выписки» по требованию администрации.

Практический вывод: угроза продажи сама по себе не влечёт утраты прав; продажа возможна лишь после прекращения договора либо с обременением. Если цель — сохранить квартиру и связь с ней, легальный и наиболее надёжный вариант — приватизация (при отсутствии ранее использованного права и пригодности жилья); если цель — получить другое жильё от администрации, то выписка «в никуда» этот путь, наоборот, блокирует.

8. Версия шестая: дом (квартира) непригодны для проживания либо дом признан аварийным

Деревянный дом с печным отоплением в ряде случаев относится к ветхому/аварийному жилищному фонду. Это меняет всю картину:

1. **Выезд приобретает вынужденный характер** — а значит, не может трактоваться как отказ от права пользования (п. 32 Постановления Пленума № 14, ст. 71 ЖК РФ). Нахождение в непригодном для проживания жилье — уважительная причина непроживания, особенно с учётом отсутствия иного жилья.
2. **Возникает право на другое жильё в порядке гл. 8 ЖК РФ (ст. 85-89 ЖК РФ)**: выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма предусмотрено, если дом подлежит сносу; жилое помещение подлежит переводу в нежилое; жилое помещение **признано непригодным для проживания**; в результате капитального ремонта или реконструкции помещение не может быть сохранено. Признание непригодным осуществляется в порядке, установленном **Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания..., утв. постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47**, межведомственной комиссией.
3. **Продать аварийную квартиру с жильцами администрация фактически не сможет** (или сможет только в составе расселения), поэтому заявление представителя о «выставлении на продажу» скорее сигнал о желании не расселять, а избавиться от обременения.

Практический вывод: необходимо письменно запросить в администрации сведения о техническом состоянии дома и квартиры (акты обследования, заключения межведомственной комиссии, наличие решения о признании дома аварийным, о сносе, о включении в адресную программу), а также документы о степени износа, о проведении капитального ремонта, о наличии/отсутствии коммунальных благ. Эти документы работают одновременно как (а) доказательство вынужденности отсутствия; (б) основание для требования предоставить другое жилое помещение, если дом аварийный; (в) доказательство того, что причина разрушения — не поведение жильцов, а состояние дома (в опровержение ст. 83 ч. 4 п. 2 и ст. 91 ЖК РФ).

9. Версия седьмая: статус жилья и статус заявителей — варианты, влияющие на применимые нормы

Поскольку из обращения не следует, кто именно является нанимателем по договору, необходимо учитывать:

- **Заявительница или её сестра — наниматель по договору социального найма.** В этом случае другой участник — член семьи нанимателя с равными правами и обязанностями (ст. 69 ч. 2 ЖК РФ); расторжение договора возможно только с письменного согласия членов семьи (ст. 83 ч. 2 ЖК РФ); при выезде — ст. 83 ч. 3 ЖК РФ.
- **Договор заключён с иным лицом (например, с родителями), которое умерло или выехало.** Тогда применяются ст. 69 ЖК РФ (члены семьи нанимателя, в том числе бывшие, сохраняющие права при продолжении проживания) и ст. 82 ЖК РФ (дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключённому договору). Полезно иметь в виду: ст. 83 ч. 5 ЖК РФ прекращает договор лишь смертью **одиноко проживавшего** нанимателя, то есть при наличии проживавших (а по смыслу ст. 71 ЖК РФ — временно отсутствующих) членов семьи договор не прекращается.
- **Квартира относится к специализированному жилищному фонду (служебное жильё, общежитие).** Тогда применяются ст. 99-103 ЖК РФ, и выселение также возможно **только в судебном порядке** (ст. 103 ЖК РФ), причём для ряда категорий граждан предусмотрены изъятия из общего правила о выселении без предоставления другого жилья. Эта версия требует проверки: если в ордере или договоре указано «служебное», режим иной, но принцип судебного порядка сохраняется.

Практический вывод: до суда необходимо поднять документы — договор социального найма (или ордер), лицевой счёт, выписку из реестра муниципального имущества, выписку из домовой книги. Это определит, кто именно должен быть ответчиком и какие нормы применимы.

10. Судебная процедура: что будет и как это выглядит процессуально

1. **Подсудность и вид производства.** Спор о признании утратившим право пользования и о расторжении договора социального найма — **исковое производство**, рассматриваемое районным судом (ст. 24 ГПК РФ).

2. **Стороны.** Истец — наймодатель (администрация либо новый собственник, ставший наймодателем в силу ст. 64 ЖК РФ). Ответчики — **оба** зарегистрированных лица. Целесообразно привлекать к участию третье лицо — орган регистрационного учёта (ОВМ МВД), а при необходимости — управляющую организацию/расчётный центр (для подтверждения факта оплаты).
3. **Предмет доказывания** определён п. 32 Постановления Пленума № 14 (см. выше). **Бремя доказывания** постоянного и добровольного выезда — на истце (**ст. 56 ГПК РФ**).
4. **Возражения ответчиков** (примерный перечень, каждый пункт — с приложением документов): - вынужденный характер отсутствия; - временный характер (работа в другой местности, учёба, уход за родственниками, невозможность проживания по состоянию дома); - сохранение связи с жильём: регистрация, оплата, вещи в квартире, участие в содержании, обращения к наймодателю; - отсутствие иного жилья на праве собственности и на праве социального найма (выписки из ЕГРН, справки); - состояние дома как причина незаселения (непригодность для проживания, печное отопление, отсутствие коммунальных услуг); - наймодателем длительное время не принимались меры по ремонту, расселению, содержанию дома (ст. 65, 66 ЖК РФ); - по требованию о расторжении за долг — уважительность причин, отсутствие предупреждения, погашение задолженности, несоразмерность меры.
5. **Последствия удовлетворения иска.** Решение суда о признании утратившими право пользования — единственное основание для снятия с регистрационного учёта (ст. 7 Закона № 5242-1, п. 31 Правил № 713). При этом судебные расходы распределяются по **ст. 98 ГПК РФ**.
6. **Обжалование.** Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке (**ст. 320, 321 ГПК РФ**) в течение месяца со дня изготовления в окончательной форме; при этом в силу **ст. 195 ГПК РФ** решение должно быть законным и обоснованным, а в силу **ст. 210 ГПК РФ** вступает в силу по истечении срока на апелляционное обжалование.
7. **Досудебные и внесудебные средства.** Письменные обращения к главе администрации (с требованием дать мотивированный ответ и указать правовые основания), жалоба в прокуратуру (Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации») при давлении, требование предоставить документы, жалоба в антимонопольный орган — при попытке распорядиться помещением с обременением, обращения к уполномоченному по правам человека в регионе.

11. Сводные практические выводы

Вправе ли администрация поступить так, как она заявила (выписать по мотиву пятилетнего непроживания)?

- **Нет.** Никакой нормы о «выписке за пятилетнее непроживание» не существует: ст. 83 ч. 4 ЖК РФ содержит закрытый перечень оснований расторжения по требованию наймодателя, и непроживание в него не входит. Внесудебное снятие с регистрационного учёта недопустимо (ст. 7 Закона № 5242-1; п. 31 Правил № 713). Угроза «выставления на продажу» сама по себе прав заявителей не прекращает (ст. 64 ЖК РФ).

Что администрация вправе сделать?

- Обратиться в суд с иском о признании утратившими право пользования, ссылаясь на **ст. 83 ч. 3 ЖК РФ** (выезд в другое место жительства). Перспективность такого иска зависит от доказанности: (а) постоянного и добровольного характера выезда; (б) фактического постоянного проживания в другом месте; (в) отсутствия препятствий в пользовании; (г) неисполнения обязанностей по договору. Длительность отсутствия играет роль, но решающего значения не имеет.
- Обратиться в суд с иском о **расторжении договора по ст. 83 ч. 4 ЖК РФ** — прежде всего при многомесечной задолженности по плате (п. 1), при повреждении жилья (п. 2), при использовании не по назначению (п. 4).
- В исключительных случаях — с иском о выселении по **ст. 91 ЖК РФ** (бесхозяйственное обращение, разрушение, использование не по назначению, систематическое нарушение прав соседей) — с обязательным предупреждением и назначением срока для устранения нарушений; суды применяют эту меру как крайнюю.

Что следует сделать заявительнице и её сестре (пошагово, в порядке приоритета):

1. **Ничего не подписывать.** Не подавать заявлений о снятии с регистрационного учёта, не подписывать соглашение о расторжении договора социального найма, не писать заявлений о выписке «по просьбе администрации».
2. **Затребовать письменную позицию администрации:** заявление с просьбой сообщить правовые основания требования, ссылку на нормы, документы о техническом состоянии дома и квартиры, сведения о планируемом распоряжении (продажа, перераспределение, расселение).
3. **Проверить лицевой счёт** и, при наличии задолженности, **погасить её** (или заключить соглашение о рассрочке), сохранив все платёжные документы. Впредь вносить плату регулярно — это критично для обеих ключевых

версий (снятие основания по п. 1 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ и доказательство сохранения правоотношения для целей ст. 83 ч. 3 ЖК РФ).

4. Собрать доказательства сохранения связи с квартирой и

вынужденности отсутствия: документы о работе/учёбе/лечении в другом месте, справки о составе семьи и проживании у родственников (временное, без регистрации), отсутствие жилья в собственности (выписки ЕГРН), справки о непригодности/ветхости дома, переписка с администрацией, свидетельские показания.

5. Рассмотреть приватизацию (Закон РФ № 1541-1) — если ранее право приватизации не использовалось и жильё не признано непригодным; это наиболее надёжный способ защитить жильё от распоряжения администрацией. Если приватизация невозможна по статусу жилья — зафиксировать это письменно, поскольку это усиливает позицию «выезд был вынужденным».

6. Уточнить статус дома: запросить заключение межведомственной комиссии (постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47) и решение о признании дома аварийным/подлежащим сносу. При наличии такого решения ставить вопрос о предоставлении другого жилого помещения по договору социального найма (ст. 85–89 ЖК РФ) и о постановке на учёт нуждающихся (ст. 49, 51, 52 ЖК РФ).

7. Не соглашаться на «добровольную» выписку в обмен на устные обещания (например, о постановке в очередь на жильё): это создаст риск применения ст. 53 ЖК РФ (пятилетний «карантин» для постановки на учёт как намеренное ухудшение жилищных условий) и одновременно лишит позиции в возможном споре.

8. При давлении — жалоба в прокуратуру и (или) в вышестоящий орган местного самоуправления, с приложением письменных доказательств. Устные угрозы, отказ в приёме, требования «подписать по-хорошему» — сами по себе предмет для проверки.

9. При поступлении иска — обязательно участвовать в деле, заявить возражения по предмету доказывания, ходатайствовать об истребовании доказательств у администрации (акты обследования, документы о ремонтах, сведения о нераспоряжении помещением), при необходимости — о применении исковой давности (как дополнительный довод).

10. Заранее определить цель: (а) сохранить квартиру — приватизация или иное закрепление прав; (б) получить другое жильё — линия «аварийность + нуждаемость» (ст. 49, 51, 52, 85–89 ЖК РФ); (в) уйти из квартиры — тогда настаивать на письменном соглашении с администрацией о порядке расторжения и о последствиях для постановки на учёт (с учётом ст. 53 ЖК РФ).

12. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Нормативные правовые акты

1. Жилищный кодекс Российской Федерации: ст. 1 ч. 2; ст. 15; ст. 49; ст. 51; ст. 52; ст. 53; ст. 60; ст. 61; ст. 64; ст. 65; ст. 66; ст. 67 ч. 3; ст. 68; ст. 69; ст. 71; ст. 82; ст. 83 (в редакции Федерального закона от 06.12.2011 № 395-ФЗ); ст. 84-91 (гл. 8); ст. 91.10 ч. 3, 6; ст. 99-103.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: ст. 196, 200, 208.
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: ст. 24, 56, 98, 131-132, 195, 210, 320-321.
4. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации (для обжалования действий органов местного самоуправления).
5. Уголовный кодекс Российской Федерации: ст. 322.2, 322.3.
6. Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации», ст. 3, 7.
7. Правила регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учёта по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утв. постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 (п. 31).
8. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», ст. 2, 4, 7, 8.
9. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», ст. 4 (в редакции Федерального закона от 22.02.2017 № 14-ФЗ).
10. Федеральный закон от 06.12.2011 № 395-ФЗ (изменения в ст. 83 ЖК РФ).
11. Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ (введение ст. 91.10 ЖК РФ).
12. Федеральный закон от 08.08.2024 № 238-ФЗ (воспроизведение текста ст. 83 ЖК РФ).
13. Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.
14. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации».
15. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (полномочия органов местного самоуправления в жилищной сфере).

Судебные акты и разъяснения

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 23.06.1995 № 8-П (о временном отсутствии гражданина и сохранении жилищных прав).
2. Постановление Конституционного Суда РФ от 02.02.1998 № 4-П (регистрация как способ учёта, не ограничивающий права граждан).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» — п. 32 (утрата права пользования вследствие выезда), пп. 38–39 (расторжение договора по требованию наймодателя, значение причин неуплаты и предупреждения).
4. Обзоры судебной практики Верховного Суда РФ по гражданским делам, касающиеся споров о признании утратившими право пользования жилым помещением по договору социального найма (общая практика применения ст. 71 и ст. 83 ЖК РФ).

Итоговая резолюция. Требование администрации «выписаться» в той форме, в которой оно заявлено, **правовых оснований не имеет**: ни пятилетнее непроживание, ни планируемая продажа квартиры не являются основанием для прекращения договора социального найма и снятия с регистрационного учёта. Вместе с тем у администрации есть два реальных правовых инструмента: иск о признании утратившими право пользования по ст. 83 ч. 3 ЖК РФ (если она докажет постоянный и добровольный выезд в другое место жительства) и иск о расторжении договора по ст. 83 ч. 4 ЖК РФ (главным образом — за многомесечную задолженность по плате). Наиболее эффективная защита — занять письменную, документированную позицию: не подписывать никаких заявлений, погасить и впредь вносить плату, собрать доказательства вынужденности и временности отсутствия и сохранения связи с жильём, проверить статус дома и возможность приватизации, а при давлении — обратиться в прокуратуру.