

КАРПОВА Вероника Александровна,
Магистрант,
Высшая школа теории права и частного права
ФГБОУ ВО «Тихоокеанский государственный университет»,
e-mail: 2020103258@togudv.ru

МАХАРАДЗЕ Наталья Сергеевна,
Научный руководитель, доцент, к.ю.н.,
Высшая школа теории права и частного права
ФГБОУ ВО «Тихоокеанский государственный университет»,
e-mail: 003785@togudv.ru

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСКА О ВЫСЕЛЕНИИ: ГАРАНТИЯ ДЛЯ НАЙМОДАТЕЛЯ ИЛИ ИНСТРУМЕНТ ДАВЛЕНИЯ НА НАНИМАТЕЛЯ?

Аннотация. В соответствии со ст. 40 Конституции РФ каждый имеет право на жилище и никто не может быть произвольно его лишен. Реализация данного конституционного принципа вступает в противоречие с задачами гражданского судопроизводства, когда на стадии рассмотрения спора о выселении применяются меры по обеспечению иска. Главой 13 Гражданского процессуального кодекса РФ институт обеспечения иска закреплен в качестве процессуальной гарантии исполнения будущего судебного решения, однако в делах о выселении из жилых помещений по договору социального найма применение такой меры, как запрет ответчику пользоваться жильем, фактически приводит к досрочному выселению лиц, чье право на жилище еще не утрачено по решению суда. В настоящей статье на основе анализа статистических данных, доктринальных источников и актуальной судебной практики, включая правовые позиции Верховного Суда РФ, выявляется системная проблема, заключающаяся в трансформации обеспечительных мер из нейтрального процессуального института в инструмент давления на нанимателя. Автором обосновывается вывод о необходимости смещения акцента судебного усмотрения с формальной проверки обоснованности иска на всестороннюю оценку соразмерности ограничений и социальных последствий.

Ключевые слова: обеспечение иска, выселение, договор найма жилого помещения, право на жилище, соразмерность процессуальных мер, злоупотребление процессуальным правом.

KARPOVA Veronika Aleksandrovna,
Master's student Higher School of Theory of Law and Private Law
FGBOU VO "Pacific State University"

MAKHARADZE Natalya Sergeevna,
Scientific supervisor, Associate Professor,
PhD in Law Higher School of Legal Theory and Private Law
FGBOU VO "Pacific State University"

SECURITY OF THE REMOVAL CLAIM: GUARANTEE FOR THE LANDLORD OR A TOOL FOR PRESSING THE TENANT?

Annotation. According to Article 40 of the Constitution of the Russian Federation, everyone has the right to housing, and no one can be arbitrarily deprived of it. However, the implementation of this constitutional principle conflicts with the objectives of civil proceedings when measures are taken to secure a claim during the eviction dispute. Chapter 13 of the Civil Procedure Code of the Russian Federation establishes the institution of securing a claim as a procedural guarantee for the execution of a future court decision, however, in cases of eviction from residential premises under a social lease agreement, the use of such a measure as prohibiting the defendant from using housing actually leads to the early eviction of persons whose right to

housing has not yet been lost by a court decision. Based on the analysis of statistical data, doctrinal sources and current judicial practice, including the legal positions of the Supreme Court of the Russian Federation, this article identifies a systemic problem that involves the transformation of interim measures from a neutral procedural institution into an instrument of pressure on the employer. The author substantiates the conclusion that it is necessary to shift the focus of judicial discretion from a formal review of the validity of the claim to a comprehensive assessment of the proportionality of the restrictions and social consequences.

Key words: *enforcement of the claim, eviction, lease agreement, right to housing, proportionality of procedural measures, abuse of procedural rights.*

Развитие современных жилищных отношений в России неизбежно порождает конфликты, связанные с прекращением права пользования жилым помещением. За последние 5 лет наблюдается динамика увеличения числа споров о выселении из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма. По статистическим данным в период с 2020 года по 2025 год количество таких дел увеличилось на 12,7%, то есть с 3498 до 4009 рассмотренных дел [9], что дает нам представление о значительности указанного вопроса среди населения.

В этой сфере, где фундаментальной основой является одно из важнейших конституционных прав – право на жилище, особую остроту приобретает не только существо спора, но и процессуальные инструменты, применяемые в ходе его разрешения. Одним из наиболее дискуссионных и социально значимых среди них выступает институт обеспечения иска, регулируемый главой 13 ГПК РФ [3].

Указанный выше институт, представляет собой комплекс процессуальных мер, направленных на достижение эффективности и реальности судебной защиты. Его сущность, как отмечает Чуракова Е.Н., заключается в создании гарантий исполнения будущего судебного решения в ситуации, когда существует объективный риск того, что бездействие суда на стадии разбирательства приведет к невозможности или значительным трудностям в его реализации [11, с. 372]. С формальной точки зрения, это инструмент, уравновешивающий интересы истца, который опасается за судьбу предмета спора, и ответчика, чьи права не должны быть ограничены без должных оснований.

Формально-юридическая цель данной процессуальной меры – гарантировать реальность и исполнимость будущего судебного решения, предотвратив действия, которые могли бы затруднить или сделать невозможным его исполнение [2, с. 95]. Однако в контексте дел о выселении из жилых помещений по договорам социального найма обеспечение иска, выражающееся в виде запрета ответчику пользоваться спорным жильем, перестает быть нейтральным техническим механизмом. Фактически, его удовлетворение судом первой инстанции приводит к принуди-

тельному, досрочному выселению лиц, чья вина или нарушение еще не установлены окончательным решением. Это создает ситуацию, когда предварительная судебная защита прав истца-наймодателя оборачивается несоразмерным и часто необратимыми ограничением прав ответчика-нанимателя, ставя под сомнение базовые принципы правосудия: презумпцию добросовестности, состязательность и справедливость судебного разбирательства.

Первичной целью обеспечения иска в соответствии со статьей 139 ГПК РФ является предотвращение действий, которые могут сделать невозможным или затруднительным исполнение судебного акта [3]. В контексте исков о выселении это, прежде всего, риск того, что ответчик (наниматель) откажется добровольно освободить помещение после вступления решения в силу, либо совершит действия, которые уменьшают его стоимость (например, повреждения или несанкционированные изменения планировки). Жилищные споры отличаются тем, что право пользования жилым помещением для ответчика имеет не только имущественную, но и жизненно важную ценность. Поэтому классические меры, такие как наложение ареста на имущество, зачастую неприменимы или недостаточны. Суды, действуя в соответствии с логикой процессуальной экономии и гарантии для истца, все чаще прибегают к наиболее радикальной мере, прямо указанной в п. 3 ч. 1 ст. 140 ГПК РФ: ограничение действий ответчика, а именно – пользоваться спорным жилым помещением [3].

Закон предусматривает два главных условия для применения обеспечительных мер, которыми являются обоснованность требований истца и существенный риск невозможности исполнения решения, подразумевающий под собой то, что истец должен доказать, что принятие мер действительно приведет к указанным негативным последствиям.

Применительно к выселению, оценка этих условий носит высоко субъективный характер. Более того, как справедливо указывает В.В. Котлярова, в современных условиях на первый план выходит принцип соразмерности обеспечительной меры [5, с. 7]. Этот принцип, имплицитно содержащийся в ГПК РФ и эксплицитно развер-

нутый в практике высших судов, требует соотношения объема ограничений прав ответчика с защищаемым интересом истца и характером спора.

Пункт 14 Постановления Пленума Верховного суда РФ (далее – ПП ВС РФ) от 01.06.2023 г. № 15 «О некоторых вопросах принятия судами мер по обеспечению иска, обеспечительных мер и мер предварительной защиты» определяет, что суд должен установить разумность и насколько обоснованы требования истца [7]. В рамках судебных разбирательств, связанных с выселением за задолженность, необходимо отметить, что суду недостаточно предъявления лишь копии платежного документа. Он должен удостовериться в наличии задолженности, определить ее объем, оценить уважительность причин ее возникновения, а также проверить соблюдение наймодателем процедуры досудебного уведомления, предусмотренной статьей 91 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ)[4]. На практике же ходатайства о применении обеспечительных мер часто рассматриваются в ускоренном порядке, без глубокого анализа этих обстоятельств [10, с. 257].

Пункты 26 и 34 ПП ВС РФ от 01.06.2023 г. № 15 играют важную роль в рассмотрении споров, аналогичных рассматриваемому. В них указывается, что принимаемые обеспечительные меры должны быть направлены на обеспечение защиты интересов истца, а не препятствование законной деятельности других лиц без достаточных на то оснований, также суд вправе отменить меры, если принятые меры стали несоразмерны заявленному требованию и нарушают права лиц, участвующих в деле [7]. Это прямое указание на необходимость проведения баланса интересов. Игнорирование этого предписания превращает средство защиты прав в инструмент давления.

В пункте 43 ПП ВС РФ от 17.11.2015 г. № 50 также прослеживается логика защиты от преждевременного изъятия жилья. Согласно этому положению, наложение ареста или установление иных ограничительных мер не должны преграждать гражданину-должнику и членам его семьи использовать единственное пригодное для постоянного проживания помещение [8]. Хотя речь идет о разных стадиях, правовая доктрина идентична: социально необходимое жилье обладает иммунитетом от принудительного изъятия, если это ставит под угрозу базовые условия существования человека и его семьи. Обеспечение иска, по сути, создает такой же арест – функциональный запрет на пользование, что вступает в системное противоречие с данной охранительной позицией высшего суда.

Анализ массива судебных актов позволяет выявить недостаток применения обеспечительных мер в делах о выселении.

Например, В деле суд по иску администрации сельского поселения запретил семье из пяти человек (двое детей) пользование квартирой по договору социального найма в связи с задолженностью и отсутствием факта проживания в помещении более года. Семье в кратчайшие сроки пришлось арендовать другое жилье, понеся существенные финансовые убытки. При обращении в ВС РФ, суд установил, что отсутствие на время нанимателя и его семьи не может служить основанием для расторжения договора социального найма и наложения запрета на пользование имуществом, также администрация не предъявляла до суда к жильцам требований об оплате коммунальных платежей. Дело было направлено на новое рассмотрение [6]. Обеспечительная мера, отмененная лишь ВС РФ, уже совершила необратимый акт социальной и экономической катастрофы для ответчиков, понесшие финансовые убытки.

Также стоит отметить проблемный аспект, вызванный реализацией ст. 144 ГПК РФ об отмене обеспечения иска, указанный Авдеевой Л.А. [1, с. 318]. Несмотря на законодательно закреплённую возможность отмены мер при изменении обстоятельств, ответчики сталкиваются с существенными трудностями в доказывании отсутствия оснований для их дальнейшего применения. Следствием этого является сохранение судами обеспечительных мер даже после устранения обстоятельств, послуживших основанием для их принятия, что не соответствует принципу процессуальной экономии и нарушает баланс интересов сторон.

Выявленные проблемы обеспечения иска в делах о выселении свидетельствуют не столько о дефектах закона, сколько о проблемах его интерпретации и применения. Для восстановления равновесия между эффективностью системы правосудия и защитой основополагающих прав следует рассмотреть возможность пересмотра судебного усмотрения, а также, возможно, законодательных инициатив в перспективе.

Для преодоления формализма и предотвращения использования обеспечения иска как инструмента давления необходимо внедрить в судебную практику структурированный алгоритм проверки ходатайств. Такой алгоритм должен включать следующие блоки вопросов:

1. Доказывание конкретного, а не абстрактного риска. Истец должен предоставить суду убедительные доказательства, что именно данный ответчик предпримет действия, делающие исполнения решения невозможным (письменные угрозы не выезжать, сокрытие имущества, подготовка к кардинальной перепланировке и т.п.).

2. Обязательная оценка социально-экономических последствий для ответчика. Суд обязан в мотивировочной части решения по ходатайству отразить результаты исследования по части: наличия у ответчика и членов его семьи иного жилого помещения в собственности или по договору найма; состав семьи и наличие социально уязвимых лиц; финансовые возможности семьи для оперативного найма альтернативного жилья; иные обстоятельства, усугубляющие последствия немедленного выселения.
3. Принцип «последнего средства». Запрет на пользование жильем должен применяться только если суд придет к выводу, что любая иная, менее ограничительная мера не может гарантировать исполнение будущего решения.

Только при таком системном подходе институт обеспечения иска сможет выполнять свою истинную функцию – служить гарантией реального, а не иллюзорного правосудия, в равной степени защищая имущественные интересы собственника и конституционное право человека на жилище.

Список литературы:

- [1] Авдеева, Л. А. проблемы процессуальной реализации института обеспечения иска в гражданском процессе / Л. А. Авдеева // Вектор научной мысли. – 2025. – № 7(24). – С. 316-318.
- [2] Богданов, Н. А. Общая характеристика обеспечительных мер в гражданском процессе / Н. А. Богданов // Архонт. – 2024. – № 12(51). – С. 94-100.
- [3] «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 № 138-ФЗ. [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс.Ру: информационно-правовой портал – Режим доступа : https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39570/.
- [4] «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ. [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс.Ру: информационно-правовой портал – Режим доступа : https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/.
- [5] Котлярова В.В. Обеспечительные меры в гражданском и арбитражном процессе: учебное пособие / Котлярова В.В. – Москва: Проспект, 2018. – 302 с.
- [6] Нельзя лишать семью социального жилья без оснований. Постановление вынес Верховный суд. [Электронный ресурс] // Российское газета: официальный сайт - Режим доступа : https://rg.ru/2023/02/22/ushli-htoby-ostatsia.html?utm_referrer=https%3A%2F%2Frg.

[7] О некоторых вопросах принятия судами мер по обеспечению иска, обеспечительных мер и мер предварительной защиты: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 01.06.2023 г. № 15. [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс.Ру: информационно-правовой портал – Режим доступа : https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_448842/.

[8] О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50. [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс.Ру: информационно-правовой портал – Режим доступа : https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_189010/.

[9] Судебная статистика РФ. [Электронный ресурс] // Stat.апи-пресс.рф: информационно-правовой портал – Режим доступа : <https://stat.xn----7sbqk8achja.xn--p1ai/stats/gr/t/22/s/26>.

[10] Сухотина, Т. В. Сущность и правовая природа обеспечительных мер в гражданском процессе / Т. В. Сухотина, К. А. Беляева // Аграрное и земельное право. – 2025. – № 3. – С. 256-259.

[11] Чуракова, Е. Н. Проблематика обеспечения иска в цивилистическом процессе / Е. Н. Чуракова, А. А. Садчикова // Право и государство: теория и практика. – 2025. – № 1. – С. 372-373.

References:

- [1] Avdeeva, L. A. problems of the procedural implementation of the institution of ensuring a claim in civil proceedings/L. A. Avdeeva//Vector of scientific thought. – 2025. – № 7(24). – S. 316-318.
- [2] Bogdanov, N. A. General characteristics of interim measures in civil proceedings/N. A. Bogdanov//Archon. – 2024. – № 12(51). – S. 94-100.
- [3] “Civil Procedure Code of the Russian Federation” dated 14.11.2002 No. 138-FZ. [Electronic resource]//ConsultantPlus.Ru: information and legal portal - Access mode: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39570/.
- [4] Housing Code of the Russian Federation No. 29.12.2004 dated 188-FZ. [Electronic resource]//ConsultantPlus.Ru: information and legal portal - Access mode: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/.
- [5] Kotlyarova V.V. Interim measures in civil and arbitration proceedings: textbook/Kotlyarova V.V. - Moscow: Prospekt, 2018. - 302 s.
- [6] You cannot deprive a family of social housing without reason. The ruling was made by the Supreme Court. [Electronic resource]//Russian newspaper: official website - Access mode: https://rg.ru/2023/02/22/ushli-htoby-ostatsia.html?utm_referrer=https%3A%2F%2Frg.

[7] On certain issues of courts taking measures to secure a claim, interim measures and preliminary protection measures: Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of 01.06.2023 No. 15. [Electronic resource]//ConsultantPlus.Ru: information and legal portal - Access mode: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_448842/.

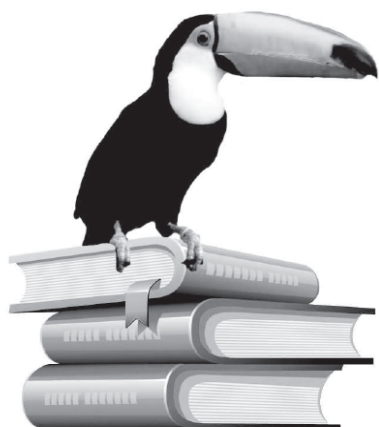
[8] On the application by the courts of legislation when considering certain issues arising in the course of enforcement proceedings: Decision of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of 17.11.2015 No. 50. [Electronic resource]//ConsultantPlus.Ru: information and legal portal -

Access mode: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_189010/.

[9] Judicial statistics of the Russian Federation. [Electronic resource]// Stat.апи-пресс.пф: information and legal portal - Access mode: <https://stat.xn--7sbqk8achja.xn--p1ai/stats/gr/t/22/s/26>.

[10] Sukhotina, T. V. The essence and legal nature of interim measures in civil proceedings/T. V. Sukhotina, K. A. Belyaeva//Agrarian and land law. – 2025. – № 3. – S. 256-259.

[11] Churakova, E. N. Problems of ensuring a claim in a civil process/E. N. Churakova, A. A. Sadchikova//Law and state: theory and practice. – 2025. – № 1. – S. 372-373.



ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru

Юридическое издательство
«ЮРКОМПАНИ»

Издание учебников,
учебных и методических
пособий, монографий,
научных статей.

Профессионально.

В максимально
короткие сроки.

Размещаем
в РИНЦ, E-Library.