Подбор юриста для спора с муниципальным жильём: требования к компетенции, правовая карта спора, предмет доказывания и процессуальные сценарии

Оговорка о достоверности реквизитов. Документ подготовлен на основе базы нормативных источников, переданной в редакцию. Часть источников в ней дублирует текст ст. 60 ЖК РФ под разными реквизитами (в том числе под реквизитами распоряжения Президента РФ), что технически невозможно для акта такой формы — см. раздел 3.3. Все нормы и судебные акты, приводимые ниже, подлежат сверке с действующей редакцией на дату конкретного правоотношения и на дату обращения в суд (ст. 6 ЖК РФ — акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие).

1. Краткая постановка вопроса

Запрос сформулирован как потребность в юристе, обладающем судебной практикой по спорным вопросам с муниципальным жильём, при этом не указаны ни категория спора (выселение, предоставление жилья и жилищный учёт, приватизация, расселение аварийного фонда, споры о правах членов семьи нанимателя), ни процессуальное положение доверителя (наниматель, член семьи нанимателя, собственник, орган местного самоуправления), ни стадия (досудебная, первая инстанция, обжалование). Поскольку уточнение невозможно, документ раскрывает вопрос в трёх слоях: (а) что юридически означает «судебная практика по муниципальному жилью» и как её объективно верифицировать при выборе конкретного юриста; (б) какую именно правовую карту — нормы, предмет доказывания, распределение бремени — такой юрист обязан держать в работе, с разбором конкурирующих подходов; (в) в какой процессуальной форме заявляются требования по каждой из версий спора, включая пограничные составы, где практика расходится.

2. Раздел 1. Что означает «юрист с судебной практикой по муниципальному жилью»: три уровня проверки

2.1. Уровень первый: правовой статус представителя

Требование к представителю зависит от вида судопроизводства:

- в судах общей юрисдикции по гражданским делам представителями могут выступать лица, имеющие высшее юридическое образование (ч. 2 ст. 49 ГПК РФ в редакции Федерального закона от 28.11.2018 № 451-ФЗ), кроме прямо перечисленных в законе исключений;
- в арбитражных судах — лица с высшим юридическим образованием либо адвокаты (ч. 3 ст. 59 АПК РФ);
- в административном судопроизводстве — лица с высшим юридическим образованием (ч. 2 ст. 55 КАС РФ).

Адвокатский статус не является обязательным для жилищных споров, но даёт проверяемые гарантии: статус адвоката подтверждается удостоверением и включением в реестр адвокатов субъекта РФ (ст. 2, 3, 7 Федерального закона от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатской тайне»), полномочия в суде — ордером (ст. 6, 25 того же Закона), а объём обязательств и размер вознаграждения фиксируются соглашением об оказании юридической помощи (ст. 25). Проверка: реестр адвокатов субъекта РФ и реестр адвокатских образований на сайте Федеральной палаты адвокатов РФ.

Для юриста без статуса адвоката проверяются: диплом о высшем юридическом образовании, доверенность (ст. 53 ГПК РФ, ст. 61 АПК РФ, ст. 57 КАС РФ), а также сведения о работодателе в ЕГРЮЛ, если помощь оказывает организация.

2.2. Уровень второй: документальное подтверждение именно судебной практики

Заявление «у меня есть практика по муниципальному жилью» проверяется объективно, а не по самоописанию:

1. **Поиск судебных актов с участием юриста как представителя.** Источники: ГАС «Правосудие» (sudrf.ru) и сервисы публикации судебных актов; картотека арбитражных судов (kad.arbitr.ru); публикации судебных актов по делам общей юрисдикции; правовые базы. Критерии отбора: фамилия в тексте акта как представителя стороны, категория дела, суд, инстанция, результат.

2. **Глубина, а не количество.** Ключевой признак реальной специализации — дела, прошедшие апелляцию и кассацию, и наличие дел по узким составам: ч. 3 ст. 83 ЖК РФ (признание утратившим право пользования в связи с выездом), ст. 90 ЖК РФ (выселение за невнесение платы), ст. 91 ЖК РФ (выселение без предоставления другого жилья), ст. 89 ЖК РФ (спор о равнозначности предоставляемого жилья), ст. 2 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (приватизация), ст. 32 и ст. 86–88 ЖК РФ (аварийный фонд).
3. **Роль и результат.** Участие в деле на стороне доверителя (истец/ответчик/заявитель), а не процессуальное соучастие в качестве третьего лица; исход дела и его устойчивость в вышестоящих инстанциях.
4. **Двусторонний опыт.** Для споров с муниципалитетом особенно ценен опыт как на стороне нанимателя, так и на стороне органа местного самоуправления (в прошлом) — он даёт понимание логики принятия решений и типичных дефектов муниципальных актов (ст. 14 ЖК РФ — компетенция органов местного самоуправления).

2.3. Уровень третий: содержательная проверка на интервью

Профиль требований (техзадание), пригодный для отбора, включает проверку ответов на следующие вопросы-кейсы:

- разграничение договора социального найма (ст. 60 ЖК РФ) и договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (гл. 8.1 ЖК РФ, ст. 91.1–91.18), в частности последствия ст. 91.10 и ст. 91.12 ЖК РФ;
- соотношение ст. 83, 84, 85, 86–89, 90, 91 ЖК РФ применительно к конкретной ситуации доверителя;
- различие в судьбе нанимателя и собственника при сносе аварийного дома (ст. 86–89 ЖК РФ против ст. 32 ЖК РФ);
- применение ст. 53 ЖК РФ (умышленное ухудшение жилищных условий) и её временные рамки;
- процессуальная форма: исковое производство, гл. 22 КАС РФ или особое производство (гл. 27–28 ГПК РФ) — и почему.

Красные флаги: гарантия результата (несовместима с природой соглашения об оказании юридической помощи по ст. 25 Федерального закона № 63-ФЗ и с ч. 4 ст. 1 ГПК РФ, ч. 1 ст. 9 АПК РФ о состязательности); отсутствие любых судебных актов с участием в качестве представителя; «универсальность» (одновременно семейное, корпоративное, уголовное и жилищное право при отсутствии профильных дел); отказ показать обезличенные копии судебных актов.

Вывод по разделу 1. Критерий «есть судебная практика» операционализируется как: подтверждённый статус представителя по ч. 2 ст. 49 ГПК РФ / ч. 3 ст. 59 АПК РФ / ч. 2 ст. 55 КАС РФ; наличие в открытых источниках судебных актов с участием в качестве представителя по 2–3 профильным составам из перечня п. 2.2; наличие дел, прошедших проверку в апелляции и кассации. Дополнительно: для отдельных категорий граждан доступна бесплатная юридическая помощь по Федеральному закону от 21.11.2011 № 324-ФЗ «О бесплатной юридической помощи в Российской Федерации» (ст. 20 — категории граждан и случаи, включая представительство в суде); перечень следует проверять по действующей редакции.

---

3. Раздел 2. Правовая карта: какие нормы обязан держать в работе юрист по муниципальному жилью

3.1. Возникновение, изменение и прекращение права пользования муниципальным жильём

Возникновение. Основание — решение о предоставлении жилого помещения и заключённый на его основе договор социального найма (ст. 57, 60, 63 ЖК РФ; типовой договор — постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315). Договор является бессрочным (ч. 2 ст. 60 ЖК РФ) и сохраняется при изменении оснований и условий, дававших право на его заключение (ч. 3 ст. 60 ЖК РФ) — это ключевая гарантия стабильности права пользования и самостоятельное основание для возражений против требований наймодателя.

Права членов семьи нанимателя: ст. 69 ЖК РФ (равные права с нанимателем, если иное не установлено соглашением; дееспособные члены семьи солидарно отвечают по обязательствам из договора, ведут общее хозяйство). Вселение: ст. 70 ЖК РФ — супруг, дети и родители вселяются с письменного согласия всех членов семьи, в том числе временно отсутствующих, без согласия наймодателя; иные граждане — дополнительно с согласия наймодателя.

Изменение. Ст. 82 ЖК РФ (объединение договоров, признание дееспособного члена семьи нанимателем при согласии остальных); ст. 72–74 ЖК РФ (обмен жилыми помещениями, включая обязательное участие и отказ наймодателя). Раздел лицевого счёта в муниципальном жилье как самостоятельное требование не предусмотрен — практика по этому вопросу устойчиво отрицательная, что также должно быть проверено юристом на интервью.

Специальный (не тождественный) режим. Наём жилого помещения жилищного фонда социального использования (гл. 8.1 ЖК РФ): по ст. 91.10 ЖК РФ предусмотрены основания прекращения договора; при этом изменение обстоятельств, при которых наниматель перестал соответствовать условиям предоставления, не является основанием досрочного расторжения, за исключением случая п. 3 ч. 3 указанной статьи. По ст. 91.12 ЖК РФ при расторжении такого договора наниматель и проживающие с ним граждане выселяются по решению суда без предоставления другого жилого помещения — принципиально иной правовой результат, чем при социальном найме. Смешение этих двух конструкций — типичная ошибка, приводящая к неверному выбору правовой позиции.

Прекращение. Ст. 83 ЖК РФ: по инициативе нанимателя с письменного согласия членов семьи; при выезде нанимателя и членов семьи в другое место жительства договор считается расторгнутым со дня выезда (ч. 3). Выселение — только в судебном порядке (ст. 84 ЖК РФ). Ст. 85 ЖК РФ — основания выселения с предоставлением другого жилья (ст. 86–89) либо без предоставления (ст. 90, 91).

Специализированный жилищный фонд (служебные помещения, общежития, маневренный фонд): ст. 93, 99, 104, 105, 106, 107 ЖК РФ; выселение без предоставления другого жилого помещения — ст. 103, 107 ЖК РФ с изъятиями, установленными ч. 2 ст. 103 ЖК РФ (перечень лиц, которые не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения, если не имеют иного жилья; подлежит сверке по действующей редакции).

Вывод по версии 3.1. Для позиции защиты по искам наймодателя основной упор делается на ч. 2 и ч. 3 ст. 60, ст. 69, ст. 70, ст. 71 ЖК РФ (сохранение права за временно отсутствующими), на временный характер выезда (ст. 71 ЖК РФ) как альтернативу ч. 3 ст. 83 ЖК РФ. Для позиции наймодателя — на ч. 3 ст. 83 ЖК РФ с доказыванием постоянного характера выезда.

3.2. Предоставление жилья по договору социального найма и жилищный учёт

Нормативная рамка: ст. 49 ЖК РФ (предоставление малоимущим и иным указанным в законе категориям), ст. 50 ЖК РФ (норма предоставления и учётная норма, устанавливаемые органом местного самоуправления), ст. 51 ЖК РФ (основания признания нуждающимися), ст. 52 ЖК РФ (принятие на учёт, заявление в орган местного самоуправления, срок рассмотрения — тридцать рабочих дней по ч. 3 ст. 52), ст. 53 ЖК РФ (последствия умышленного ухудшения жилищных условий), ст. 54 ЖК РФ (отказ в принятии на учёт, его обжалование), ст. 56 ЖК РФ (снятие с учёта), ст. 57 ЖК РФ

(порядок предоставления, очередь, внеочередное предоставление по ч. 2 при непригодности помещения или наличии заболевания из установленного перечня), ст. 58, 59 ЖК РФ (заселение освободившихся помещений, предоставление по договору социального найма). Компетенция органов местного самоуправления — ст. 14 ЖК РФ, включая ведение учёта граждан, нуждающихся в предоставлении жилья, в том числе по договорам найма жилищного фонда социального использования (п. 3.1 ч. 1 ст. 14).

Проверяемые параметры: состав семьи и степень родства; обеспеченность общей площадью относительно учётной нормы; признание малоимущим в порядке, установленном законом субъекта РФ; непригодность помещения (Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания…, утв. постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47); давность сделок, приведших к уменьшению обеспеченности (ст. 53 ЖК РФ).

Вывод по версии 3.2. Требование о предоставлении жилья носит имущественно-правовой характер и заявляется в исковом порядке; требование об оспаривании решения о снятии с учёта или об отказе в постановке на учёт — по правилам гл. 22 КАС РФ (см. раздел 5). Практический сценарий: оспаривание отказа/снятия с учёта в порядке КАС РФ с последующим (или одновременным, при наличии спора о праве) иском об обязании предоставить жилое помещение — с учётом того, что по ч. 11 ст. 226 КАС РФ обязанность доказывания законности решения возложена на орган.

3.3. Иерархия и разграничение общих и специальных норм (в том числе дефекты переданной базы источников)

- **Конституционная основа:** ст. 40 Конституции РФ (право на жилище, недопустимость произвольного лишения жилища), ст. 46 (судебная защита). Жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ (п. «к» ч. 1 ст. 72 Конституции РФ), что определяет допустимость регионального регулирования по ст. 13, 14 ЖК РФ.
- **Соотношение ЖК РФ и ГК РФ:** ст. 5 ЖК РФ (состав жилищного законодательства), ст. 7 ЖК РФ (аналогия), ст. 8 ЖК РФ (применение гражданского законодательства к жилищным отношениям, если иное не предусмотрено жилищным законодательством). Специальная норма применительно к социальному найму — ст. 672 ГК РФ: договор социального найма регулируется ЖК РФ, а нормы ГК РФ применяются в части, не урегулированной Жилищным кодексом. Следствие: глава 35 ГК РФ (наём жилого помещения), включая ст. 687, 688 ГК РФ о расторжении и

выселении, к социальному найму применяется субсидиарно и с существенными ограничениями, поскольку соответствующие вопросы урегулированы ст. 83–91 ЖК РФ. Ссылка наймодателя на ст. 687 ГК РФ в споре о социальном найме — типичный дефект правовой позиции, который следует отрабатывать как возражение.

- **Соотношение общих и специальных норм внутри ЖК РФ:** ст. 60 ЖК РФ — общая норма о договоре; ст. 83–91 — специальные о прекращении и выселении; ст. 86–89 — специальные по отношению к ст. 32 ЖК РФ для нанимателей; ст. 91.12 — специальная для найма жилищного фонда социального использования.
- **Дефект переданной базы источников.** В контексте редакции текст ст. 60 ЖК РФ воспроизведён шесть раз, в том числе под реквизитами «Распоряжение Президента Российской Федерации от 04.05.2026 № 143-рп». Распоряжение Президента РФ не является актом, вносящим изменения в Жилищный кодекс РФ: изменение ЖК РФ возможно только федеральным законом (ст. 5 ЖК РФ, ст. 105, 107 Конституции РФ), а нормативные указы и распоряжения Президента РФ образуют подзаконный уровень (ст. 90 Конституции РФ). Следовательно, такие записи в базе должны трактоваться как техническая накладка (дублирование редакций одного и того же текста ЖК РФ) и не могут использоваться как самостоятельный источник регулирования. При подготовке процессуальных документов ссылка делается исключительно на Жилищный кодекс РФ с указанием редакции, действовавшей на дату правоотношения (ст. 6 ЖК РФ), а не на воспроизводящие его акты.
- **Разграничение с муниципальным нормотворчеством:** акты органов местного самоуправления (учётная норма, норма предоставления, порядок учёта) применяются в части, не противоречащей ЖК РФ и законам субъекта РФ (ст. 14, 50 ЖК РФ); их оспаривание — по гл. 22 КАС РФ (проверка нормативного акта — по гл. 21 КАС РФ).

Вывод по версии 3.3. Правовая позиция строится по иерархии: Конституция РФ → ЖК РФ (специальный закон, ст. 5, 7, 8) → ГК РФ субсидиарно через ст. 672 ГК РФ → законы субъекта РФ → акты органа местного самоуправления. Любая ссылка на акт, воспроизводящий текст ЖК РФ, избыточна и процессуально уязвима.

3.4. Выселение: три самостоятельных режима

1. **С предоставлением другого жилья (ст. 90 ЖК РФ).** Основание — невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги более чем за шесть месяцев. Предоставляемое помещение по размеру соответствует норме для вселения в общежитие. Ключевой практический момент —

разъяснения Пленума Верховного Суда РФ: постановление Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» ориентирует суды выяснять уважительность причин неуплаты (п. 38) и допускает отказ в иске либо отсрочку исполнения. Бремя доказывания наличия задолженности и её периода — на наймодателе; уважительности причин — на ответчике (ч. 1 ст. 56 ГПК РФ).

2. **Без предоставления другого жилья (ст. 91 ЖК РФ).** Основания: использование помещения не по назначению, систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, бесхозяйственное обращение с разрушением помещения. Обязательный досудебный элемент — предупреждение наймодателя о необходимости устранить нарушения; при угрозе разрушения назначается разумный срок. Отдельное основание — ч. 2 ст. 91 ЖК РФ (выселение лиц, лишённых родительских прав, при признании судом невозможным их совместное проживание с детьми).
3. **Специальные режимы.** Служебное жильё и общежития — ст. 103, 107 ЖК РФ (без предоставления другого жилья, с изъятиями ч. 2 ст. 103); жильё жилищного фонда социального использования — ст. 91.12 ЖК РФ (без предоставления другого жилья).

Конкурирующие позиции по ч. 3 ст. 83 ЖК РФ (признание утратившим право пользования). - Позиция 1 (основная): достаточным является установление факта добровольного выезда в другое место жительства, при котором договор считается расторгнутым со дня выезда (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ; разъяснения п. 32 постановления Пленума ВС РФ № 14). Применяется при отсутствии препятствий в пользовании и при неисполнении обязанностей нанимателя (неоплата, неучастие в содержании). - Позиция 2 (защитная, применима при наличии доказательств обратного): выезд носил временный характер (работа, учёба, уход за родственником), от прав и обязанностей наниматель не отказывался, оплата частично вносилась, препятствия в пользовании чинились (ст. 71 ЖК РФ — сохранение права за временно отсутствующими; ст. 3 ЖК РФ — недопустимость произвольного ограничения права). Применяется, когда сохраняются вещи, оплата ЖКУ или найма, имеется регистрация, есть переписка о чинении препятствий.

Вывод по версии 3.4. Для каждой из трёх групп выселения набор доказываемых фактов и субъект доказывания различны; при этом по ст. 90 и ст. 91 ЖК РФ суды проверяют соблюдение досудебных требований (предупреждение — для ст. 91; выяснение уважительности причин — для ст. 90), а по ч. 3 ст. 83 ЖК РФ — добровольность и постоянность выезда. Ошибка в выборе режима влечёт отказ в иске независимо от фактической задолженности или нарушений.

3.5. Приватизация жилых помещений муниципального жилищного фонда

Нормативная рамка: Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1: ст. 1 (приватизация — бесплатная передача в собственность), ст. 2 (добровольность, однократность, согласие всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет; за лиц младше 14 лет — законные представители; бессрочность права на приватизацию после изменений, внесённых Федеральным законом от 22.02.2017 № 14-ФЗ), ст. 4 (жилые помещения, не подлежащие приватизации: служебные, общежития, помещения маневренного фонда, в закрытых военных городках, объекты культурного наследия и др.), ст. 7, 11. Разъяснения — постановление Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации „О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации“».

Спорные точки: отказ от участия в приватизации как реализация права, а не обязанность; сохранение несовершеннолетним права на однократную приватизацию после достижения совершеннолетия; судьба служебного жилья, переданного в муниципальный фонд (позиция практики — статус служебного не препятствует приватизации после передачи и снятия статуса, что требует доказывания момента и порядка передачи).

Вывод по версии 3.5. При отказе органа местного самоуправления или учреждения требование формулируется как признание права собственности в порядке приватизации (исковое производство) с одновременным оспариванием отказа; изолированное оспаривание отказа без требования о праве возможно в порядке гл. 22 КАС РФ, но не приводит к оформлению права — см. раздел 5 о конкурирующих подходах.

3.6. Аварийный жилищный фонд и расселение

- **Статус дома:** Положение, утв. постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (порядок оценки и принятия решения межведомственной комиссией).
- **Наниматели:** ст. 86–89 ЖК РФ. При сносе — предоставление другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма (ст. 87 ЖК РФ); требование равнозначности (по общей площади, количеству комнат), благоустроенности применительно к условиям населённого пункта, нахождения в границах того же населённого пункта — ч. 1 ст. 89 ЖК РФ; если гражданин состоит на учёте нуждающихся — по нормам предоставления (ч. 2 ст. 89 ЖК РФ).

- **Собственники:** ст. 32 ЖК РФ — возмещение за изымаемое помещение, соглашение о выкупе, изъятие по решению суда при недостижении соглашения (ч. 8, 9 ст. 32); альтернатива — предоставление другого жилого помещения в собственность по соглашению (ч. 8 ст. 32).
- **Программное переселение:** Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (ст. 2, 16, 17) — региональные адресные программы, порядок и критерии переселения.
- **Ориентир практики:** Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом ВС РФ 29.04.2014).

Конкурирующие позиции по равнозначности (ст. 89 ЖК РФ). - Позиция 1: равнозначность определяется по общей площади ранее занимаемого помещения и количеству комнат; превышение нормы предоставления не допускается, если гражданин не состоит на учёте. - Позиция 2: помимо площади проверяются благоустроенность, территориальное расположение (в границах населённого пункта), а при наличии статуса нуждающегося — предоставление по норме предоставления (ч. 2 ст. 89). Применяется, когда предоставляемое помещение меньше по площади, находится в другом населённом пункте либо лишено части удобств.

Вывод по версии 3.6. Первый вопрос, который юрист должен задать: статус доверителя — наниматель или собственник. От этого зависит вся конструкция: ст. 86–89 ЖК РФ (натуральное предоставление) либо ст. 32 ЖК РФ (денежное возмещение с возможностью замены на жильё в натуре по соглашению). Смешение режимов — самостоятельное основание для отказа в иске.

---

4. Раздел 3. Обстоятельства, подлежащие доказыванию, и бремя доказывания

Общие нормы: ч. 1 ст. 56 ГПК РФ, ч. 1 ст. 65 АПК РФ, ч. 2 ст. 62 и ч. 11 ст. 226 КАС РФ (по делам об оспаривании решений органов обязанность доказывания законности решения, соблюдения процедуры и наличия оснований возлагается на орган, принявший решение).

Категория спора	Доказывает истец / заявитель	Доказывает ответчик / орган	Норма
	наличие договора соцнайма, размер и		ч. 1 ст. 56 ГПК РФ; п. 38

Категория спора	Доказывает истец / заявитель	Доказывает ответчик / орган	Норма
Выселение по ст. 90 ЖК РФ	период задолженности (> 6 мес.)	уважительность причин неуплаты	постановления Пленума ВС РФ № 14
Выселение по ст. 91 ЖК РФ	факты нарушений, систематичность, направление предупреждения, истечение срока	устранение нарушений, отсутствие систематичности	ст. 91 ЖК РФ; ч. 1 ст. 56 ГПК РФ
Признание утратившим право пользования (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ)	добровольность и постоянность выезда, неисполнение обязанностей нанимателя	временный характер выезда, чинение препятствий, исполнение обязанностей	ч. 3 ст. 83, ст. 71 ЖК РФ; п. 32 постановления Пленума ВС РФ № 14
Приватизация	право пользования (договор соцнайма), неучастие ранее в приватизации, согласие/волеизъявление членов семьи	статус помещения (служебное, общежитие), законность отказа	ст. 1, 2, 4 Закона РФ № 1541-1
Жилищный учёт (КАС РФ)	состав семьи, обеспеченность, малоимущность, обращение с заявлением	законность решения, соблюдение процедуры, наличие оснований	ст. 51, 52, 54, 56 ЖК РФ; ч. 11 ст. 226 КАС РФ
Аварийное жильё	статус дома, факт проживания, характеристики занимаемого помещения	соответствие предоставляемого помещения требованиям ст. 89 ЖК РФ; соблюдение процедуры	ст. 86–89, 32 ЖК РФ

Практические замечания к доказыванию: (1) по ч. 3 ст. 83 ЖК РФ решающее значение имеет не регистрация, а совокупность доказательств фактического проживания (квитанции, акты управляющей организации, показания свидетелей, переписка); (2) по ст. 90 ЖК РФ уважительность причин подтверждается справками о доходах, документами о болезни, потере

работы, наличии иждивенцев; (3) по ст. 89 ЖК РФ технические характеристики предоставляемого помещения доказываются выпиской ЕГРН, техническим паспортом, актом приёма-передачи.

Вывод по разделу 3. Бремя доказывания распределяется по общему правилу ч. 1 ст. 56 ГПК РФ, но с двумя изъятиями: по ст. 90 и 91 ЖК РФ суд обязан проверить соблюдение наймодателем досудебных действий (предупреждение, выяснение причин), а по делам гл. 22 КАС РФ бремя полностью переносится на орган (ч. 11 ст. 226 КАС РФ) — это самостоятельный процессуальный ресурс, который юрист должен использовать при выборе формы обращения.

5. Раздел 4. Процессуальная форма требований: четыре версии и пограничные составы

5.1. Версия А: исковое производство (гл. 12–13 ГПК РФ; гл. 13 АПК РФ)

Применяется при наличии спора о праве: выселение (ст. 90, 91 ЖК РФ), признание утратившим право пользования (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ), вселение и определение порядка пользования, признание права собственности в порядке приватизации, обязание заключить договор социального найма, обязание предоставить жилое помещение, признание права на предоставление вне очереди (ч. 2 ст. 57 ЖК РФ). Подсудность: районный суд (ст. 24 ГПК РФ); при цене иска по имущественным требованиям — с учётом правил ст. 23, 24 ГПК РФ. Размер государственной пошлины определяется ст. 333.19 НК РФ и подлежит проверке по действующей редакции (размеры изменялись).

5.2. Версия Б: административное судопроизводство (гл. 22 КАС РФ)

Применяется при оспаривании индивидуальных актов и решений органов: отказ в постановке на жилищный учёт, снятие с учёта (ст. 54, 56 ЖК РФ), отказ в приватизации, заключение межведомственной комиссии о признании (непризнании) дома аварийным, отказ в согласовании переустройства. Срок обращения — ст. 219 КАС РФ (подлежит проверке по действующей редакции). Бремя доказывания — на органе (ч. 11 ст. 226 КАС РФ). Требования формулируются как признание решения незаконным и возложение обязанности устранить нарушение (п. 1 ч. 3, ч. 9 ст. 227 КАС РФ).

5.3. Версия В: особое производство (гл. 27–28 ГПК РФ)

Применяется для установления фактов, от которых зависит возникновение права: факт проживания на территории Российской Федерации, факт постоянного проживания в жилом помещении, факт родственных отношений, факт принятия наследства при наследовании права пользования. Ограничение: если в связи с устанавливаемым фактом возникает спор о праве, заявление оставляется без рассмотрения (ч. 3 ст. 263 ГПК РФ) — переход в исковое производство. В жилищных спорах с муниципалитетом особое производство применимо ограниченно, поскольку орган местного самоуправления, как правило, является заинтересованным лицом и спор приобретает характер спора о праве.

5.4. Версия Г: пограничные составы — конкурирующие позиции

- **Отказ в приватизации.** Позиция 1: оспаривается как решение органа по гл. 22 КАС РФ (публично-правовой акт, нарушающий право на приватизацию). Позиция 2: заявляется иск о признании права собственности в порядке приватизации, поскольку налицо спор о праве на имущество (п. 1 ч. 1 ст. 22 КАС РФ исключает такие споры из административного судопроизводства). Практический выбор: если единственная цель — снять препятствие и получить право, предпочтителен иск (либо иск с оспариванием отказа); если требуется только оценка законности акта — КАС РФ. Аргумент выбора обязательно обосновывается в процессуальном документе, иначе возможен возврат заявления или оставление без рассмотрения.
- **Обязание предоставить жильё.** Позиция 1: исковое производство (требование имущественного характера, спор о праве на конкретное жилое помещение или о предоставлении). Позиция 2: КАС РФ, если требование производно от оспаривания решения органа об отказе (ст. 227 КАС РФ позволяет возложить обязанность устранить нарушение). Практический выбор: оспаривание решения — КАС РФ; предоставление конкретного помещения — иск.
- **Оспаривание заключения межведомственной комиссии.** Практика расходится: часть судов рассматривает такие дела по гл. 22 КАС РФ как оспаривание решения коллегиального органа, часть — в исковом порядке, если заявляется требование о признании права на предоставление жилья. Выбор обосновывается характером итогового требования.

Вывод по разделу 4. Процессуальная форма определяется не субъектом (муниципалитет), а характером требования: спор о праве — иск (гл. 12–13 ГПК РФ); оспаривание акта — гл. 22 КАС РФ; установление факта при отсутствии

спора — гл. 27–28 ГПК РФ. По пограничным составам (приватизация, обязание предоставить жильё) практика неоднородна, поэтому в документе должна быть прямо изложена аргументация выбора формы со ссылкой на п. 1 ч. 1 ст. 22 КАС РФ и на ч. 11 ст. 226 КАС РФ.

---

6. Раздел 5. Ключевые конкурирующие позиции по существу (сводно)

1. **Выезд из жилого помещения (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ).** Позиция «постоянный выезд = расторжение» против позиции «временное отсутствие сохраняет право» (ст. 71 ЖК РФ). Применение: первая — при доказанности добровольности и отсутствия препятствий; вторая — при наличии регистрации, оплаты, вещей, переписки о препятствиях.
2. **Равнозначность при переселении (ст. 89 ЖК РФ).** Формально-площадной подход против комплексного (площадь + комнатность + благоустроенность + границы населённого пункта + норма предоставления для состоящих на учёте).
3. **Умышленное ухудшение жилищных условий (ст. 53 ЖК РФ).** Широкий подход (любые сделки, повлёкшие уменьшение обеспеченности, в пределах пяти лет) против узкого (только умышленные действия, бремя доказывания умысла — на органе; вселение супруга и рождение детей ухудшением не являются).
4. **Собственник единственного жилья в аварийном доме (ст. 32 ЖК РФ).** Денежное возмещение как единственный способ против допустимости замены на жильё в натуре по соглашению (ч. 8 ст. 32 ЖК РФ) и с учётом социальных гарантий.
5. **Служебное жильё, переданное в муниципальный фонд.** Позиция «статус служебного сохраняется, приватизация невозможна» (ст. 4 Закона РФ № 1541-1) против позиции «после передачи и снятия статуса ограничение отпадает».

Вывод по разделу 5. По каждому из пяти пунктов исход зависит от доказательственной базы, а не от абстрактного толкования нормы; в процессуальных документах следует заявлять основную позицию и альтернативную (с указанием условий применения), что соответствует требованию правовой определённости и снижает риск отказа по формальному основанию.

---

7. Раздел 6. Сводные практические выводы

1. **Выбор юриста.** Требовать: подтверждение статуса (реестр адвокатов — для адвоката; диплом и доверенность — для юриста), 2–3 судебных акта с участием в качестве представителя по профильным составам (ст. 83, 89, 90, 91 ЖК РФ, ст. 2 Закона РФ № 1541-1, ст. 32 ЖК РФ), наличие дел в апелляции/кассации. Не допускать гарантий результата.
2. **Первый содержательный вопрос любого спора с муниципальным жильём** — квалификация: социальный наём (ст. 60 ЖК РФ) или наём жилищного фонда социального использования (гл. 8.1 ЖК РФ). Последствия выселения принципиально различны (ст. 90, 91 ЖК РФ против ст. 91.12 ЖК РФ).
3. **Второй вопрос** — статус доверителя при аварийном доме: наниматель (ст. 86–89 ЖК РФ) или собственник (ст. 32 ЖК РФ).
4. **Третий вопрос** — процессуальная форма (иск / гл. 22 КАС РФ / особое производство) с обоснованием по п. 1 ч. 1 ст. 22 КАС РФ; по пограничным составам — прямая аргументация выбора.
5. **Доказательственная стратегия** строится по таблице раздела 3, с использованием переноса бремени доказывания по ч. 11 ст. 226 КАС РФ в делах об оспаривании решений органа.
6. **Ссылочная дисциплина.** Ссылки — только на ЖК РФ, ГК РФ (через ст. 672), Закон РФ № 1541-1, Федеральный закон № 185-ФЗ, подзаконные акты и судебные акты; акты, воспроизводящие текст ЖК РФ (включая записи с реквизитами распоряжения Президента РФ в переданной базе), как источники не используются.

---

8. Список использованных нормативных источников

Конституция и кодифицированные акты 1. Конституция Российской Федерации — ст. 40, 46, 72 (п. «к» ч. 1), 90, 105, 107. 2. Жилищный кодекс Российской Федерации — ст. 3, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 63, 69, 70, 71, 72, 74, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 91.1–91.18 (в том числе ст. 91.10, 91.12), 93, 99, 103, 104, 105, 106, 107. 3. Гражданский кодекс Российской Федерации — ст. 672 (части 1–3), ст. 687, 688 (субсидиарно), ст. 288, 292, 304. 4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации — ст. 22 (не применяется напрямую, но используется для разграничения), 23, 24, 49, 53, 56, 131, 132, 263, 264, 265. 5. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации — ст. 59, 61, 65. 6. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации — ст. 22 (п. 1 ч. 1), 55, 57, 62, 218, 219, 226 (ч. 11), 227. 7. Налоговый кодекс Российской

Федерации — ст. 333.19 (размеры государственной пошлины подлежат сверке по действующей редакции).

Федеральные законы и иные акты 8. Закон Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» — ст. 1, 2, 4, 7, 11. 9. Федеральный закон от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатской тайне» — ст. 2, 3, 6, 7, 25. 10. Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» — ст. 2, 16, 17. 11. Федеральный закон от 21.11.2011 № 324-ФЗ «О бесплатной юридической помощи в Российской Федерации» — ст. 20. 12. Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ (введение в ЖК РФ гл. 8.1 и ст. 91.12 —historical основание; применяется в части, не противоречащей действующей редакции). 13. Федеральный закон от 22.02.2017 № 14-ФЗ (отмена срочности приватизации — изменения в ст. 2 Закона РФ № 1541-1). 14. Федеральный закон от 28.11.2018 № 451-ФЗ (требования к представителям — ч. 2 ст. 49 ГПК РФ, ч. 2 ст. 55 КАС РФ). 15. Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 (типовой договор социального найма). 16. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

Акты, переданные в базе редакции (использовать только как воспроизведение текста ЖК РФ, с проверкой редакции) 17. Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ (публикация: http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202602200052) — воспроизводит ст. 60, 91.10, 91.12 ЖК РФ. 18. Федеральный закон от 09.04.2026 № 77-ФЗ (http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202604090003) — воспроизводит ст. 60, 91, 91.12 ЖК РФ. 19. Федеральный закон от 08.08.2024 № 238-ФЗ (http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202408080038) — воспроизводит ст. 60 ЖК РФ. 20. Запись с реквизитами «Распоряжение Президента Российской Федерации от 04.05.2026 № 143-рп» (http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202605040019) — воспроизводит ст. 60, 91.10, 91.12 ЖК РФ; **не является источником жилищного законодательства** (ст. 5 ЖК РФ, ст. 90, 105 Конституции РФ), квалифицируется как техническая накладка базы.

Судебные акты и разъяснения 21. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (в том числе разъяснения по выезду нанимателя — п. 32; по выселению за невнесение платы — п. 38). 22. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской

Федерации „О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации“». 23. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». 24. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности». 25. Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014).

Реквизиты судебных актов, приведённых в пп. 21–25, а также ссылки на конкретные пункты разъяснений подлежат сверке с действующими редакциями на дату подготовки процессуального документа; при использовании в суде приводится полный текст пункта.