



УДК 347.44

**ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА
СЛУЖЕБНОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В СИСТЕМЕ ОРГАНОВ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

КОЛОКОЛЬЦОВА Любава Николаевна,

обучающаяся 2 курса магистратуры

научный руководитель: **Богданов Дмитрий Евгеньевич**

профессор кафедры частно-правовых наук, доктор юридических наук, доцент,
Северо-Западного института (филиала) Университета имени О. Е. Кутафина (МГЮА),
г. Вологда

Аннотация. В статье рассмотрены проблемные вопросы, возникающие при расторжении или прекращении договора найма служебного жилого помещения в системе органов внутренних дел. Произведен анализ судебной практики за 2023-2025 годы. Ввиду наличия неоднородной правоприменительной практики также отражена позиция Конституционного Суда Российской Федерации при изменении законодателем условий социальной поддержки в области жилищных отношений по вопросу пользования жилыми помещениями специализированного жилищного фонда граждан, уволенных со службы в органах внутренних дел, которые приобрели его на основании ранее действовавшего законодательства. Актуальность статьи обусловлена важностью предоставления социальных гарантий в сфере жилищного обеспечения для временного проживания как для сотрудников и граждан, уволенных со службы в органах внутренних дел, так и для органа исполнительной власти в сфере внутренних дел. С одной стороны, решение вопроса об обеспечении жилым помещением бывших офицеров, состоящих на учете для получения единовременной социальной выплаты для приобретения или строительства жилого помещения или на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, является крайне важным для уволенных граждан. Длительное ожидание предоставления социальной выплаты или жилого помещения для постоянного проживания еще больше усугубляет данную проблему. С другой стороны, наличие очереди из действующих сотрудников, которых государство обязано обеспечить служебным жильем в период прохождения службы, и невозможность выселения бывших сотрудников является актуальной проблемой для Министерства внутренних дел Российской Федерации и сотрудников.

Ключевые слова: сотрудник органов внутренних дел, договор найма служебного жилого помещения, специализированный жилищный фонд, выселение в судебном порядке, проблемы расторжения договор.



**PROBLEM ASPECTS OF TERMINATION OF AN AGREEMENT FOR THE LEASE
OF SERVICE RESIDENTIAL PREMISES IN THE INTERNAL AFFAIRS BODIES OF THE
RUSSIAN FEDERATION**

KOLOKOLTSOVA Lyubava Nikolaevna,

2nd year master's student of the North-West Institute (branch) of Kutafin Moscow State Law
University (MSAL)

Scientific supervisor:

BOGDANOV Dmitry Evgenievich,

Professor of the Department of Private Law Sciences
of the North-West Institute (branch) of Kutafin Moscow State Law University (MSAL),
Doctor in Law, Associate Professor

Abstract. The article examines the challenges that arise when terminating or terminating service housing leases within the internal affairs agencies. It analyzes judicial practice from 2023 to 2025. Given the diverse nature of law enforcement practice, it also reflects the position of the Constitutional Court of the Russian Federation when legislators amend the terms of social support in the area of housing relations regarding the use of residential premises in specialized housing stock by citizens discharged from internal affairs agencies who acquired them under previously applicable legislation. The relevance of this article stems from the importance of providing social guarantees in the area of temporary housing for both employees and citizens discharged from internal affairs agencies, as well as for the executive authority responsible for internal affairs. On the one hand, the issue of providing housing to former officers registered for a one-time social payment for the purchase or construction of housing, or those registered as needing improved housing conditions, is crucial for these discharged citizens. Long waits for social benefits or permanent housing further exacerbate this problem. On the other hand, the existence of a waiting list of current employees whom the state is obligated to provide with service housing during their service, and the impossibility of evicting former employees, is a pressing issue for the Ministry of Internal Affairs of the Russian Federation and its employees.

Keywords: police officer, contract for the lease of official residential premises, specialized housing stock, eviction by court order, problems with contract termination.

На основании статей 7 и 40 Конституции Российской Федерации федеральным законодателем реализуются дополнительные меры по жилищному обеспечению сотрудников внутренних дел Российской Федерации, что определено их особым правовым статусом,

осуществлением значимых функций в интересах государства и общества. Помимо общих положений Жилищного кодекса Российской Федерации, основания предоставления и освобождения служебных жилых помещений сотрудникам органов внутренних дел устанавливается специальными правовыми актами.

В соответствии с частью 1 статьи 44 Федерального закона от 07.02.2011 № 3-ФЗ «О полиции» обеспечение сотрудника полиции жилыми помещениями осуществляется за счет бюджетных ассигнований федерального бюджета путем предоставления ему служебного жилого помещения или жилого помещения в собственность либо единовременной социальной выплаты на его приобретение в порядке и на условиях, предусмотренных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Полиция имеет специализированный жилищный фонд, формируемый федеральным органом исполнительной власти в сфере внутренних дел [3].

Согласно части 1 статьи 8 Федерального закона от 19.07.2011 № 247-ФЗ «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 247-ФЗ) служебное жилое помещение, отнесенное в установленном порядке к специализированному жилищному фонду, формируемому МВД России, предоставляется сотруднику, не имеющему жилого помещения в населенном пункте по месту прохождения службы, с учетом совместно проживающих членов семьи [4].

Не имеющим жилого помещения по месту службы признается сотрудник, не являющийся нанимателем жилого помещения по договору социального найма или членом семьи нанимателя либо собственником жилого помещения, либо членом семьи собственника.

Также служебное жилое помещение предоставляется в случае, когда сотрудник является нанимателем жилого помещения по договору социального найма или членом семьи нанимателя либо собственником жилого помещения или членом семьи собственника, но не имеет возможности ежедневно возвращаться в указанное жилое помещение в связи с удаленностью от места службы (часть 2 статьи 8 Закона № 247-ФЗ).

Особое внимание в Законе № 247-ФЗ уделено вопросам предоставления служебного жилья участковым уполномоченным полиции, для которых законодатель предусматривает многоуровневую систему. По общему правилу данным сотрудникам, не имеющим жилого помещения на территории соответствующего муниципального образования, предоставляется специализированное жилое помещение территориальным органом МВД России. В случае отсутствия на территории муниципального образования данного помещения участковому уполномоченному полиции предоставляется жилое помещение муниципального жилищного фонда органом местного самоуправления. А при отсутствии жилых помещений



специализированного жилищного фонда МВД России и муниципального жилищного фонда территориальный орган МВД России арендует в соответствии с законодательством Российской Федерации для участкового уполномоченного полиции иное жилое помещение.

На основании утвержденного решения Комиссии по вопросам предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда территориального органа федерального органа исполнительной власти в сфере внутренних дел (далее – Комиссия) сотрудник заключает договор найма служебного жилого помещения специализированного жилищного фонда в порядке и на условиях, определяемых федеральным органом. В указанном договоре определяется порядок предоставления, оплаты, содержания и освобождения такого жилого помещения. Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» утверждена типовая (обязательная) форма договора найма служебного жилого помещения.

Договор найма служебного жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. В судебном порядке по требованию наймодателя допускается расторжение договора в следующих случаях: невнесение платы за жилое помещение или коммунальные услуги более 6 месяцев; разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем; систематическое нарушение прав соседей; использование не по назначению. Также договор прекращается: при утрате (разрушении) жилого помещения; в связи со смертью нанимателя, истечением срока трудового договора, окончанием срока службы, с истечением срока пребывания на государственной должности, государственной должности субъекта Российской Федерации.

По общему правилу, в случаях расторжения или прекращения договоров найма служебного жилого помещения сотрудник совместно с членами семьи должны освободить жилые помещения, которые они занимали по соответствующим договорам. В случае отказа освободить такие помещения граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления иных жилых помещений, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 102 и частью 2 статьи 103 ЖК РФ [2].

Кроме того, правила выселения из служебного жилого помещения также зависят от статуса и обязанностей нанимателя, а также от нормативно-правовых актов, регулирующих жилищное обеспечение отдельных категорий граждан.

Федеральным законом от 30.12.2021 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 485-ФЗ) внесены изменения в статью 8 Закона № 247-ФЗ, согласно которой не подлежит



выселению из жилого помещения специализированного жилищного фонда граждан, уволенный со службы в органах внутренних дел, состоящий на учете для получения единовременной социальной выплаты для приобретения или строительства жилого помещения или в качестве нуждающегося в жилом помещении, в случае, если он имеет стаж службы не менее 25 лет в календарном исчислении и не является нанимателем по договору социального найма или членом семьи нанимателя по договору социального найма либо собственником жилого помещения или членом семьи собственника жилого помещения [4].

В случаях, когда заключение договора найма служебного жилого помещения и увольнение из органов внутренних дел произведены после внесенных поправок в Закон № 247-ФЗ (30.12.2021), суды единообразно принимают решения о выселении бывших сотрудников из занимаемых жилых помещений. При отсутствии на момент увольнения необходимого стажа службы в органах внутренних дел в календарном исчислении (25 лет более) граждане выселяются из занимаемого жилого помещения без предоставления другого жилого помещения (определения судебных коллегий по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 18.06.2024 по делу № 88-16437/2024 и Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 17.06.2025 делу № 88-9131/2025).

Также решения о выселении принимаются в случаях, когда уволенные граждане не состоят на учете для получения единовременной социальной выплаты для приобретения или строительства жилого помещения или в качестве нуждающегося в жилом помещении независимо от даты заключения договора найма служебного жилого помещения (определения судебных коллегий по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 20.02.2025 по делу № 88-4401/2025 и Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 02.04.2025 по делу № 88-8083/2025).

Однако на момент вступления в силу Закона № 485-ФЗ отношения, связанные с наймом служебного жилого помещения сотрудниками органов внутренних дел, также регулировались Типовым положением о находящемся в государственной собственности служебном жилищном фонде, переданном в оперативное управление органам внутренних дел, органам Федеральной службы безопасности, органам по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, таможенным органам Российской Федерации и внутренним войскам Министерства внутренних дел Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.12.2002 № 897 (далее – Типовое положение). Пунктом 28 Типового положения предусматривалось, что сотрудники органов внутренних дел, имевшие выслугу в правоохранительных органах не менее 10 лет, проживавшие в служебном



жилом помещении и прекратившие службу, не могли быть выселены из него без предоставления другого жилого помещения.

Вследствие изменений приказом МВД России от 28.04.2022 № 301 утвержден Порядок предоставления и служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях и специализированного жилищного фонда органов внутренних дел Российской Федерации (далее – Порядок предоставления служебных жилых помещений). Согласно пункту 15 Порядка предоставления служебных жилых помещений договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда заключается по решению Комиссии с указанным в части 3.2 статьи 8 Закона № 247-ФЗ гражданином на основании его личного рапорта на срок не более двух лет [10]. В связи с принятием данного приказа постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2022 № 1355 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2002 года № 897» сотрудники органов внутренних дел были исключены из действия Типового положения. Формирование нового правового регулирования было завершено.

Между тем толкование судами части 3.2 статьи 8 Закона № 247-ФЗ различно и не исключает распространение ограничительного регулирования к ранее возникшим отношениям, основанным на предшествующем регулировании, которое предоставляло право пользования служебным помещением более широкому кругу сотрудников, уволенных со службы.

Некоторые суды связывают возникновение жилищного правоотношения с датой издания приказа об увольнении сотрудника (определения судебных коллегий по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 14.01.2025 по делу № 8Г-28538/2024, Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 17.05.2023 по делу 88-18840/2023, от 02.10.2024 по делу № 88-19466, от 24.03.2025 делу № 88-4553/2025, Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15.10.2024 по делу № 88-31170/2024, от 02.07.2025 по делу № 88-14871/2025, Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 22.05.2025 по делу № 88-3691/2025).

В то же время, иные суды связывают возникновение права пользования служебным жилым помещением уволенных со службы граждан с датой заключения договора найма или изданием распорядительного акта о его предоставлении (определения судебных коллегий по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 28.05.2024 делу № 88-4431/2024, от 24.06.2025 по делу № 88-4933/2025, Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 28.08.2025 по делу № 88-12073/2025, Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 05.03.2024 по делу № 88-4322/2024).

Создаваемая неопределенность в вопросе реализации уволенными со службы гражданами прав пользования служебными жилыми помещениями также усугубляется



длительным ожиданием предоставления единовременной социальной выплаты для приобретения или строительства жилого помещения, предусмотренной статьями 4, 6 Закона № 247-ФЗ (далее – единовременная социальная выплата). В настоящее время на учете для получения единовременной социальной выплаты состоит 76 896 очередников (по состоянию на 22.10.2025).

С учетом доведенного финансирования, единовременной социальной выплатой за текущий период 2025 года обеспечивались: члены семей и родители погибших (умерших) сотрудников; сотрудники (пенсионеры), имеющие преимущественное право на получение ЕСВ, перед очередниками, принятыми на учет в 2013 году с датами постановки на учет по 28.06.2013 [27].

Точку в данном вопросе поставил Конституционный Суд Российской Федерации. Бывший офицер органов внутренних дел решил, что он вправе занимать служебное жилое помещение, несмотря на произошедшие изменения в законодательстве, и оспорил в Конституционном Суде Российской Федерации конституционность части 3² статьи 8 Закона № 247-ФЗ. Бывший сотрудник состоит на учете для предоставления единовременной социальной выплаты, уволен из органов внутренних дел 11.01.2022 по выслуге лет, дающей право на получение пенсии. Жилые помещения, предоставленные по договору социального найма либо находящиеся в собственности, на территории Российской Федерации отсутствуют. Стаж службы на момент увольнения составил 21 год 11 месяцев 10 дней.

При изучении обстоятельств дела, Конституционный Суд РФ указал на то, что при любых изменениях, негативно влияющих на правовое положение граждан, государство должно соблюдать принцип поддержания доверия к закону. Установил, что Закон № 485-ФЗ не предусматривал ни переходного периода, ни положений об обратной силе. Таким образом, он не может исключать права граждан, приобретенные на основании ранее действовавшего законодательства. Это касается даже сотрудников, уволенных после вступления нового регулирования в силу. Для тех, кто заключил договор после поправок, условия регулируются новым законом.

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 09.10.2025 № 33-П «По делу о проверке конституционности части 3.2 статьи 8 Федерального закона «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в связи с жалобой гражданина Маркова Бориса Викторовича» (далее – Постановление КС РФ от 09.10.2025 № 33-П)

часть 3.2 статьи 8 Закона № 247-ФЗ признана не противоречащей Конституции Российской Федерации, выявленный конституционно-правовой смысл части 3.2 статьи 8 Закона № 247-ФЗ является общеобязательным, что исключает любое иное ее истолкование в



правоприменительной практике. Вынесенные судебные постановления по делу гражданина Маркова Б.В. в истолковании, расходящемся с ее конституционно-правовым смыслом, выявленным в Постановлении КС РФ от 09.10.2025 № 33-П, подлежат пересмотру в установленном порядке [11].

Кроме того, возникает необходимость внесения изменений в Порядок предоставления служебных жилых помещений. В соответствии с пунктом 13 Порядка предоставления служебных жилых помещений договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда заключается на срок, не превышающий период прохождения службы сотрудником (замещения должности гражданским служащим, работником). С гражданином Российской Федерации, указанным в части 3.2 статьи 8 Закона № 247-ФЗ, договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда заключается (продлевается) на срок не более двух лет по решению Комиссии на основании личного рапорта [10]. Действующий Порядок предоставления служебных жилых помещений не предусматривает заключение договора с бывшими сотрудниками органов внутренних дел в иных случаях.

Подводя итоги, необходимо отметить, что анализ судебных актов последних лет позволят сделать вывод о том, что правоприменительная практика по данному вопросу неоднородна, что также нашло подтверждение в Постановлении Конституционного Суда РФ от 09.10.2025 № 33-П. Выявленный конституционно-правовой смысл части 3.2 статьи 8 Закона № 247-ФЗ является общеобязательным и влечет необходимость внесения соответствующие изменений в нормативно-правовые акты.

Таким образом, реализация права на жилищное обеспечение для сотрудников органов внутренних дел осуществляется через предоставление им дополнительных гарантий в жилищной сфере, в частности права временного пользования служебным жильем после увольнения на определенных условиях. Законодатель должен обеспечить четкое, недвусмысленное и согласованное регулирование условий предоставления таких гарантий. При любом неблагоприятном воздействии на правовое положение граждан должен соблюдаться принцип поддержания доверия граждан к закону и государству.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 г.) // // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Справочно-правовая система Консультант Плюс.



3. Федеральный закон от 07.02.2011 N 3-ФЗ (ред. от 31.07.2025) «О полиции» // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
4. Федеральный закон от 19.07.2011 № 247-ФЗ (ред. от 28.12.2024) «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
5. Федеральный закон от 30.11.2011 № 342-ФЗ (ред. от 28.12.2024) «О службе в органах внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
6. Федеральный закон от 30.12.2021 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
7. Постановление Правительства РФ от 17.12.2002 № 897 «Об утверждении типового положения о находящемся в государственной собственности служебном жилищном фонде, переданном в оперативное управление органам федеральной службы безопасности, таможенным органам Российской Федерации» // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 № 42 (ред. от 18.07.2016) «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
9. Постановление Правительства РФ от 29.07.2022 № 1355 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2002 г. № 897» // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
10. Приказ МВД России от 28.04.2022 № 301 «Об утверждении Порядка предоставления служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях специализированного жилищного фонда органов внутренних дел Российской Федерации» // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
11. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 09.10.2025 № 33-П «По делу о проверке конституционности части 3.2 статьи 8 Федерального закона «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты



Российской Федерации» в связи с жалобой гражданина Маркова Бориса Викторовича» // Справочно-правовая система Консультант Плюс.

12. Определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 17.05.2023 по делу 88-18840/2023 // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
13. Определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 05.03.2024 по делу № 88-4322/2024 // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
14. Определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 28.05.2024 делу № 88-4431/2024 // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
15. Определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 18.06.2024 по делу № 88-16437/2024 // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
16. Определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 02.10.2024 по делу № 88-19466 // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
17. Определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15.10.2024 по делу № 88-31170/2024 // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
18. Определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 14.01.2025 по делу № 8Г-28538/2024 // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
19. Определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 20.02.2025 по делу № 88-4401/2025 // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
20. Определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 24.03.2025 делу № 88-4553/2025// Справочно-правовая система Консультант Плюс.
21. Определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 02.04.2025 по делу № 88-8083/2025 // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
22. Определение судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 22.05.2025 по делу № 88-3691/2025 // Справочно-правовая система Консультант Плюс.



23. Определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 17.06.2025 делу № 88-9131/2025 // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
24. Определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 24.06.2025 по делу № 88-4933/2025// Справочно-правовая система Консультант Плюс.
25. Определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 02.07.2025 по делу № 88-14871/2025 // Справочно-правовая система Консультант Плюс.
26. Определение судебной коллегии по гражданским дела Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 28.08.2025 по делу № 88-12073/2025// Справочно-правовая система Консультант Плюс.
27. Официальный сайт Департамента по материально-техническому и медицинскому обеспечению МВД России – [Электронный ресурс].– Режим доступа: <https://дт.мвд.пф/zilishe/3/statistika3> (дата обращения: 01.11.2025).