

# Тема №6

Особенности рассмотрения  
гражданских дел,  
возникающих из жилищных  
правоотношений

## Законодательство, регулирующее отношения в области жилищных правоотношений

- 1. Жилищный Кодекс РФ;**
- 2. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВС РФ от 2 июля 2009 г. N 14 «О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ, ВОЗНИКШИХ В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ЖК РФ**
- 3. Постановление Пленума ВС РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам**

- 1. Общие вопросы рассмотрения и разрешения дел, возникающих из жилищных правоотношений.**
- 2. Особенности рассмотрения дел по спорам, связанным с сохранением самовольно переустроенного (перепланированного) жилого помещения.**
- 3. Особенности рассмотрения споров о праве на жилое помещение, занимаемое по договору социального найма.**
- 4. Особенности рассмотрения дел о принудительном обмене жилого**

## ***Вопрос 1. Общие вопросы рассмотрения и разрешения дел, возникающих из жилищных правоотношений***

**Общественные отношения в жилищной сфере имеют особое значение как для каждого конкретного человека, так и для общества в целом. Эти отношения, будучи урегулированными нормами жилищного законодательства, базируются на основных принципах, закрепленных в Конституции РФ и международных актах. Всеобщая декларация прав человека 1948 г. и Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах 1966 г. признают в качестве основных прав человека право каждого на достаточный жизненный уровень для него и его семьи, включающий жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни. Конвенция о защите прав человека и основных свобод, заключенная в Риме**

**При толковании и применении  
правовых норм в процессе  
рассмотрения судами конкретных  
дел, затрагивающих жилищные  
права граждан, должны  
учитываться не только  
вышеуказанные базовые  
положения, но и их толкование,  
содержащееся в решениях и  
постановлениях Европейского  
Суда по правам человека,**

## **Жилищное законодательство**

**находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ (п. "к" ч. 1 ст. 72 Конституции РФ).**

**Это означает, что *жилищные***

***отношения регулируются не только на федеральном уровне, но и законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации***, которые не могут

**противоречить федеральным законам.**

**В случае противоречия суд должен руководствоваться федеральным**

**законом.**

**Рассматривая вопрос о принятии искового заявления к производству судья должен выяснить, имеются ли в представленных материалах данные:**

**1) относительно жилого помещения, являющегося предметом спора, - его принадлежность к определенному жилищному фонду и правовой статус; технические характеристики этого и других жилых помещений (размер общей и жилой площади, инженерное, санитарно-техническое оборудование и т.п.), если такая необходимость обусловлена характером возникшего спора, например, по искам о принудительном обмене жилого помещения, о выселении с предоставлением другого**

**жилое помещение** - его  
собственник, арендатор,  
наймодатель, наниматель, члены  
семьи собственника или  
нанимателя, а также иные лица,  
обладающие каким-либо правом  
на спорное жилое помещение;

**3) о доказательствах,**  
свидетельствующих о  
нарушенном либо оспариваемом  
праве, в защиту которого

*Вопрос 2. Особенности рассмотрения дел по спорам, связанным с сохранением самовольно переустроенного (перепланированного) жилого помещения*

**Данная категория жилищных дел возникла после введения в действие Жилищного кодекса РФ, в ч. 4 ст. 29 которого предусмотрено, что на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает**

**Вопрос о сохранении жилого помещения в переустроенном (перепланированном) состоянии может решаться судом при рассмотрении дел:**

***1) по иску органа, осуществляющего согласование, о продаже с публичных торгов жилого помещения или о расторжении договора найма жилого помещения.***

**2) по заявлению  
заинтересованного лица  
об оспаривании отказа  
органа местного  
самоуправления в  
согласовании самовольно  
выполненных  
переустройства,  
перепланировки;**

**3) по иску к органу местного самоуправления и другим лицам, оспаривающим право истца на выполненные переоборудования (например, к собственнику другой комнаты в той же квартире, претендующему на эти переоборудования) о согласовании самовольно произведенных переустройств и (или) переоборудований и признании права на них.**

По данным делам следует привлечь к участию в деле всех лиц, интересы которых может затронуть судебное решение (членов семьи заявителя, соседей по квартире, дому, если переустройства (перепланировки) затрагивают их права на занимаемые ими помещения).

Процессуальное положение этих лиц (соответчики, третьи лица) будет зависеть от их отношения к заявленному требованию. *Например, если владелец соседней комнаты в коммунальной квартире возражает против оформления самовольных переустройств (перепланировок) по мотиву нарушения его законных интересов и к нему предъявлен иск о признании возражений необоснованными, то этот сосед и орган местного самоуправления, отказывающийся в согласовании, будут являться соответчиками по делу.*

**Самовольными** в силу ч. **1** ст. **29** ЖК РФ признаются **переустройство и (или) перепланировка** жилого помещения, проведенные:

- 1)** при отсутствии документа, подтверждающего согласование;
- 2)** с нарушением представлявшегося проекта.

В *первом* случае доказываются все обстоятельства, в подтверждение которых ч. **2** ст. **26** ЖК РФ предусматривает предъявление перечисленных в ней документов, а также отсутствие нарушения прав и законных интересов граждан и угрозы их жизни или здоровью.

Во *втором* случае - обстоятельства, свидетельствующие, что допущенное отступление от проекта не повлияло на законные интересы граждан, а жилое помещение в существующем виде не создает угрозу их жизни или здоровью (например, разрушением несущих конструкций, обвалом стен, аварией газового оборудования и др.).

**Таковыми доказательствами могут быть объяснения заинтересованных лиц об отсутствии у них возражений, показания свидетелей, письменные доказательства, заключения уполномоченных органов государственного надзора и контроля, а в необходимых случаях - заключение экспертизы**

Суд вправе принять решение о  
сохранении жилого помещения в  
переустроенном и (или)  
перепланированном состоянии только в  
том случае, если признает  
установленными вышеуказанные  
обстоятельства на основе доказательств,  
оцененных по правилам ст. **67** ГПК.

В резолютивной части решения суда должно быть указано о том, что *настоящее решение является основанием для внесения соответствующих изменений в данные органов технического учета и Федеральной регистрационной службы.*

**Вопрос 3.** Особенности рассмотрения споров о праве на жилое помещение, занимаемое по договору социального найма

Как представляется, из нового жилищного законодательства вытекает возможность предъявления гражданами следующих исков:

- 1. о праве на жилое помещение по основанию фактического проживания в нем и внесении в связи с этим изменений в договор социального найма;**
- 2. об исключении из договора социального найма лиц, не вселившихся в жилое помещение, предоставленное по этому договору;**

**3. о недействительности договора социального найма в части включения в него отдельных граждан;**

**4.** об утрате права пользования жилым помещением и исключении из договора социального найма граждан в случае их выезда в другое место жительства (добровольного расторжения этими гражданами договора социального найма в части, относящейся к ним).

Право нанимателя на вселение в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан в качестве членов своей семьи предусмотрено в ст. 70 ЖК РФ. Эти граждане, будучи вселенными в соответствии с названной статьей, приобретают равные с нанимателем права и обязанности (ч.ч. 1, 2 ст. 69 ЖК РФ).

**Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма возникают или прекращаются при наличии совокупности двух фактов:**

- 1) вселение в жилое помещение и проживание в нем совместно с нанимателем либо добровольный выезд в другое постоянное место жительства;**
- 2) внесение соответствующих изменений в заключенный договор социального найма**

**Из этого следует, что суд может признать право пользования жилым помещением за лицом, фактически вселенным нанимателем, если были соблюдены требования ч. 1 ст. 70 ЖК РФ и не имеется обоснованных возражений со стороны наймодателя.**

В решении суда о признании права пользования жилым помещением должно быть также указано **о внесении изменений в договор социального найма и включении в него нового члена семьи** нанимателя, а в случае смерти нанимателя - в качестве нанимателя жилого помещения (ч. 2 ст. 70, ч. 2 ст. 82 ЖК РФ).

Разрешение спора о праве на жилое помещение всегда связано с изменением договора социального найма, что влияет на права и законные интересы нанимателя и всех членов его семьи, включенных в договор, а также наймодателя, являющегося стороной по договору. Поэтому в случае возбуждения жилищного спора в суде все эти лица должны быть обязательно привлечены к участию в деле.

*Вопрос 4. Особенности рассмотрения дел о  
принудительном обмене жилого помещения*

**Истец должен  
представить суду  
конкретный вариант  
предлагаемого им  
ответчику обмена  
занимаемого им**

**К участию в деле должны  
быть привлечены не только  
граждане, проживающие в  
размениваемом жилом  
помещении, но и все лица,  
включенные в договоры  
социального найма на жилые  
помещения, предлагаемые  
для разъезда в целях  
разрешения возникшего  
жилищного спора**

В соответствии с ЖК судом разрешается жилищный спор между нанимателем и членами его семьи, совместно проживающими в одном жилом помещении, являющегося объектом размена, **когда кто-то из них не согласен на обмен.**

Поэтому ***ответчиками по делу могут быть только лица, возражающие против обмена***

Остальные граждане  
участвуют в деле в  
качестве ***третьих***  
***лиц, не заявляющих***  
***самостоятельных***  
***требований на***  
***предмет спора***

Резолютивная часть решения суда  
об удовлетворении иска о  
принудительном обмене должна  
быть изложена таким образом,  
чтобы на третьих лиц не  
возлагалась обязанность  
произвести обмен своих жилых  
помещений

**По делу о принудительном обмене жилого помещения  
юридическое значение имеют обстоятельства,  
свидетельствующие:**

1. о соответствии требованиям закона предложенного варианта обмена;
2. о соблюдении законных и иных заслуживающих внимания интересов лиц, возражающих против обмена (ответчиков по делу).

**возражения **ответчиков** не только относительно размера и степени благоустроенности предлагаемого им для переезда жилого помещения, но и иные обстоятельства, с учетом которых для них существенно затруднено пользование этим жилым помещением, например, если оно значительно удалено от места работы или нахождения детского учреждения, а существующее транспортное сообщение не позволяет им своевременно являться на работу, а**

Размер, степень благоустроенности, место  
расположения жилого помещения,  
переходящего **ИСТЦУ** по обмену, в  
данном случае не имеет значения. Суд  
должен лишь установить, что вселение  
истца и членов его семьи в это жилое  
помещение не противоречит требованиям  
закона