



**КонсультантПлюс**

"Процессуальные особенности рассмотрения и разрешения жилищных дел: Учебное пособие"  
(Невоструев А.Г.)  
("Статут", 2015)

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

[www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)

Дата сохранения: 12.11.2019

## ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ РАССМОТРЕНИЯ И РАЗРЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ДЕЛ

УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ

**А.Г. НЕВОСТРУЕВ**

Допущено Учебно-методическим советом по образованию в области юриспруденции Приволжского федерального округа в качестве учебного пособия для студентов и преподавателей высших учебных заведений, реализующих образовательные программы по направлению подготовки 030900 "Юриспруденция" (квалификация (степень) "бакалавр")

Рецензенты:

Шерстюк Владимир Михайлович - доктор юридических наук, профессор.

Черкашина Ирина Леонидовна - кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Российский государственный университет правосудия", заслуженный юрист Российской Федерации, федеральный судья в отставке.

ВВЕДЕНИЕ

Жилищная проблема - обеспечение граждан жильем - была и остается в нашей стране актуальной до сих пор, что подтверждается наличием большого количества граждан, стоящих не один десяток лет в очереди за получением жилого помещения.

Очевидно, решение жилищного вопроса находится не только в сфере управления жилищным строительством. Необходимо также развитое жилищное законодательство, максимальным образом адаптированное к существующим, постоянно изменяющимся общественным отношениям, которое бы гарантировало защиту и реализацию жилищных прав граждан, а также стабильная и непротиворечивая судебная практика по жилищным делам.

Во время действия Жилищного **кодекса РСФСР** <1> и других нормативно-правовых актов советского периода проблема обеспечения граждан жильем не была решена.

-----

<1> Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1983. N 26. Ст. 883.

Совершенствование постсоветского жилищного законодательства прошло несколько этапов.

Первым этапом в развитии жилищного законодательства явилось принятие Законов РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" <1>, от 24 декабря 1992 г. N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики" <2>, заложивших основы частной собственности на жилье.

-----

<1> Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1991. N 28. Ст. 959.

<2> Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. 1993. N 3. Ст. 99.

Вторым этапом, по нашему мнению, является принятие Конституции РФ <1> (ст. 40), которая гарантирует гражданам реализацию права на жилище, и Гражданского кодекса РФ (частей первой, второй, третьей) <2> (далее - ГК РФ). Следует отметить, что применение судами общей юрисдикции, Конституционным Судом РФ Конституции РФ к жилищным правоотношениям оказало существенное влияние на развитие жилищного законодательства.

-----

<1> Российская газета. N 237. 1993. 25 декабря.

<2> Текст части первой ГК РФ опубликован в "Российской газете" от 8 декабря 1994 г., N 238 - 239, в Собрании законодательства РФ от 5 декабря 1994 г., N 32, ст. 3301.

Текст части второй ГК РФ опубликован в "Российской газете" от 6, 7, 8 февраля 1996 г., N 23, 24, 25, в Собрании законодательства РФ от 29 января 1996 г., N 5, ст. 410.

Текст части третьей ГК РФ опубликован в "Российской газете" от 28 ноября 2001 г., N 233, в "Парламентской газете" от 28 ноября 2001 г., N 224, в Собрании законодательства РФ от 3 декабря 2001 г., N 49, ст. 4552.

И наконец, третьим этапом является введение в действие нового Жилищного кодекса Российской Федерации <1> (далее - ЖК РФ).

-----

<1> Российская газета. N 1. 2005. 12 января; Парламентская газета. N 7 - 8. 2005. 15 января; Собрание законодательства РФ. 2005. N 1 (ч. I). Ст. 14.

Анализ статей ЖК РФ показал, что в данном законе имеется много пробелов, неточностей, противоречий, неясностей, что приводит к сложности его толкования и применения на практике. Это не может не сказаться на качестве судопроизводства по жилищным спорам.

Представляется, актуальной задачей для судов будет становление правильной и непротиворечивой практики применения ЖК РФ.

Настоящее пособие посвящено вопросам судебного рассмотрения споров, вытекающих из жилищных правоотношений.

Вместе с тем судебная практика судов общей юрисдикции показывает, что количество рассмотренных жилищных дел по отношению ко всем другим категориям гражданских дел является достаточно большим, однако качество рассмотрения этих споров остается невысоким.

Большое количество жилищных споров рассматривается судами с серьезными нарушениями

сроков. Производство по делу может затягиваться на несколько лет, при этом вынесенные судебные постановления нередко обжалуются и отменяются.

Существующее состояние практики разрешения жилищных дел не может оставаться таким же.

Сложность рассмотрения жилищных споров обусловлена несовершенством действующего материального жилищного законодательства, изменением экономической ситуации и общественных отношений в государстве.

Необходимо разрешить ряд вопросов процессуального характера. Несмотря на неоднократные предложения ученых внести в жилищное законодательство нормы, предусматривающие участие жилищных органов для дачи заключения по делу, а также с целью защиты прав и законных интересов других лиц, в ЖК РФ этот вопрос остался нерешенным; в ЖК РФ отсутствуют нормы о возможности участия граждан, организаций, государственных органов, органов местного самоуправления в защиту прав и законных интересов других лиц, необходимости участия государственных органов, органов местного самоуправления для дачи заключения по жилищным делам, распределении бремени доказывания между гражданином и жилищным органом, наймодателем и др.

Развитие законодательства о порядке судопроизводства по жилищным делам и материального жилищного законодательства невозможно без исследования процессуальных особенностей рассмотрения и разрешения жилищных споров, условий применения норм материального и процессуального права на практике.

В результате проведенного исследования по этой категории споров предложены меры по совершенствованию процессуального законодательства, связанного с рассмотрением и разрешением жилищных споров, и материального жилищного законодательства.

Исследование особенностей рассмотрения жилищных дел не может не иметь значения для разработки теоретических вопросов гражданского процесса. В ходе данного исследования сделаны определенные выводы: о процессуальном положении третьих лиц, о распределении бремени доказывания по жилищным делам и др.

Представленная работа имеет значение и для судебной практики по жилищным делам, поскольку рассмотрение и разрешение данных споров представляют определенную сложность, а качество судопроизводства остается невысоким.

Тема настоящей работы с учетом изменившихся общественных отношений в государстве и жилищного законодательства слабо разработана в науке. В 1966 г. Р.Е. Гукасяном была защищена кандидатская диссертация на тему "Процессуальные особенности рассмотрения и разрешения судами жилищных дел", в 1980 и 1989 гг. были защищены кандидатские диссертации по темам "Процессуальные особенности рассмотрения судами споров, связанных с обменом жилых помещений" (автор - О.Н. Родионова) и "Актуальные проблемы судебной защиты жилищных прав" (автор - П.П. Колесов) соответственно. Однако две последние работы посвящены исследованию лишь отдельных категорий жилищных дел, а именно споров, связанных с обменом жилых помещений и с предоставлением освободившегося изолированного жилого помещения в коммунальной квартире <1>.

-----  
<1> По терминологии действующего жилищного законодательства указанные категории

---

жилищных дел относятся к спорам, возникшим из договора социального найма. Ранее отношения по предоставлению и пользованию жилыми помещениями в домах государственного и общественного жилищного фонда возникали из договора найма жилого помещения.

## **Глава 1. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРОЦЕССУАЛЬНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ ПРИ РАССМОТРЕНИИ И РАЗРЕШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ ДЕЛ**

Методика определения процессуальных особенностей рассмотрения и разрешения гражданских дел в целом и жилищных дел в частности представляет как научный, теоретический, так и практический интерес. Связано это с тем, что процессуальные особенности рассмотрения и разрешения гражданских дел непосредственным образом определяют ход и результат рассмотрения того или иного гражданского дела судом или другим органом правоприменения.

В юридической литературе нет единого взгляда на определение понятия процессуальных особенностей рассмотрения и разрешения гражданских дел.

Н.А. Чечина определяет процессуальные особенности как систему процессуальных правил, применяемых судом для определенной категории дел <1>.

-----

<1> См.: Чечина Н.А. Особенности судопроизводства по отдельным категориям гражданских дел. Проблема применения гражданского процессуального права. Свердловск, 1986. С. 32.

Н.М. Кострова считает, что процессуальные особенности - это совокупность процессуальных норм (специальных и исключительных), установленных для рассмотрения и разрешения отдельных категорий гражданских дел <1>.

-----

<1> См.: Кострова Н.М. Взаимосвязь материально-правового и процессуального регулирования брачно-семейных отношений. Правовое регулирование социалистических общественных отношений. Махачкала, 1983. С. 101 - 102.

П.П. Колесов, уточняя два вышеприведенных понятия процессуальных особенностей, приводит следующее его определение: процессуальные особенности - это применяемые судом нормы материального права в сочетании с процессуальными нормами, выделенными для обслуживания материальных норм. Процессуальные особенности предопределяются характером подлежащего судебному рассмотрению и разрешению материального правоотношения <1>.

-----

<1> См.: Колесов П.П. Актуальные проблемы судебной защиты жилищных прав: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 1989. С. 28.

"Процессуальные особенности, - по мнению О.В. Баулина, - понятие большей степени общности, чем специальные нормы, устанавливающие специфику рассмотрения отдельных категорий дел; это понятие охватывает все правила, рекомендации, уточнения, отличающие порядок рассмотрения дел определенной материально-правовой природы от иных категорий дел. Наряду со специальными

---

нормами в состав процессуальных особенностей входят и другие положения, нормативной природы не имеющие, но характеризующие специфику рассмотрения и разрешения того или иного вида гражданских дел" <1>.

-----

<1> Баулин О.В. Специальные нормы в гражданском процессуальном праве. Воронеж, 1997. С. 25.

Более точным представляется определение, приведенное П.П. Колесовым, так как, действительно, многие процессуальные вопросы: подведомственность, предмет и основание иска, определение круга лиц, участвующих в деле, доказательства, предмет доказывания и др., не могут быть правильно решены с помощью только процессуальных норм без обращения к нормам материального права.

Только последовательный анализ материального правоотношения, модель которого заложена в норме материального права, позволит определить надлежащих истца и ответчика по делу, других лиц, участвующих в деле, факты, подлежащие доказыванию, а также доказательства, с помощью которых данные факты устанавливаются, и т.д.

Однако для того, чтобы правильно рассмотреть и разрешить дело, недостаточно обращаться только к нормам материального и процессуального права. Большую роль в определении процессуальных особенностей рассмотрения и разрешения дела играют судебные акты толкования норм права высшими органами судебной власти.

При исследовании процессуальных особенностей той или иной категории гражданских дел нельзя обойти вниманием вопрос о методике определения процессуальных особенностей рассмотрения и разрешения гражданских дел и жилищных дел в частности.

Проблемой методики определения процессуальных особенностей рассмотрения и разрешения гражданских дел занимались такие известные ученые-процессуалисты, как К.С. Юдельсон, Н.А. Чечина, Н.М. Кострова, В.М. Шерстюк и др.

По мнению В.М. Шерстюка, "изучение процессуальных особенностей рассмотрения и разрешения гражданских дел может осуществляться по двум направлениям.

Первое из них связано с исследованием соотношения общих процессуальных норм, закрепленных в ГПК РФ, и специальных процессуальных норм, включенных в непроцессуальные нормативные акты, второе - с анализом подлежащих применению норм материального права с целью правильного решения основных вопросов процессуального права по каждому конкретному гражданскому делу" <1>.

-----

<1> Особенности рассмотрения отдельных категорий гражданских дел / Под ред. М.К. Треушникова. М., 1995. С. 5.

В теории гражданского процессуального права предлагаются различные трактовки соотношения общих и специальных процессуальных норм.

---

---

Так, В.М. Шерстюк предлагает под общими процессуальными нормами "считать такие, которые расположены на конкретном уровне системы гражданского процессуального права и регулируют общие элементы (стороны), признаки однородных процессуальных отношений.

Специальными же являются нормы, размещенные на определенном уровне системы и регулирующие элементы (стороны), признаки, свойственные какой-либо одной группе процессуальных отношений или одному типичному правоотношению" <1>. При этом, по мнению автора, общая норма может рассматриваться в качестве таковой только относительно специальных норм того же уровня системы. Отсюда следует, что деление процессуальных норм на общие и специальные вообще, безотносительно к конкретному уровню системы, вряд ли может иметь какую-либо ценность для познания системных свойств этих норм и гражданского процессуального права в целом <2>.

-----

<1> Шерстюк В.М. Система советского гражданского процессуального права (вопросы теории). М., 1989. С. 38.

<2> См.: Там же. С. 38.

А.А. Мельников общими считал такие нормы гражданского процессуального права, которые относятся ко всему гражданскому судопроизводству и регулируют деятельность и отношения, права и обязанности суда и других участников судопроизводства во всех его видах и во всех стадиях процесса. К специальным же он относит нормы, которые регулируют права и обязанности, деятельность и отношения суда и других участников гражданского процесса в определенной, ограниченной сфере, например только при разбирательстве административных дел или дел особого производства, только в кассационной или только в надзорной стадии процесса и т.п. <1>.

-----

<1> См.: Мельников А.А. Советский гражданский процессуальный закон. М., 1973. С. 15 - 16.

По мнению М.К. Юкова, общие - это такие нормы, которые фиксируют в обобщенном виде определенные элементы общественных отношений, признаки правовых категорий или формулирующие задачи, цели, принципы права. Эти нормы регулируют общественные отношения в обобщенном виде, недетализированно. Специальные же - это такие нормы, которые устанавливают конкретный объем прав и обязанностей участников процесса, выполняют функцию детализации (конкретизации) в регулировании общественных отношений или отдельных элементов этих отношений <1>.

-----

<1> См.: Юков М.К. Теоретические проблемы системы гражданского процессуального права: Автореф. дис. ... докт. юрид. наук. Свердловск, 1982. С. 8 - 15.

Анализируя данные точки зрения, В.М. Шерстюк находит имеющиеся в них расхождения вполне объяснимыми: "Каждый из них выделяет общие и специальные нормы на различных уровнях системы гражданского процессуального права... Если А.А. Мельников вычленил и исследовал общие и специальные нормы на самом высоком уровне системы отрасли права, М.К. Юков рассматривал их на

---

уровне института отрасли" <1>.

-----

<1> Шерстюк В.М. Указ. соч. С. 39.

Исходя из изложенного подход В.М. Шерстюка к рассмотрению вопроса об общих и специальных нормах через призму уровня системы нельзя не признать правильным.

Для примера на самом высоком уровне системы гражданского процессуального права можно выделить такие процессуальные нормы общего характера, как правила о подведомственности, подсудности, задачах судопроизводства, принципах гражданского процесса, лицах, участвующих в деле, и т.д. Данные нормы имеют значение для всех видов и стадий гражданского судопроизводства. В качестве же специальных норм выступают правила, регулирующие производство в суде первой инстанции, в судах апелляционной, кассационной и надзорной инстанций.

Однако исследование методики определения процессуальных особенностей не может ограничиваться изучением соотношения общих и специальных норм гражданского процессуального права, содержащихся только в гражданско-процессуальном законе. Помимо закрепленных в Гражданском процессуальном кодексе РФ <1> (далее - ГПК РФ) общих процессуальных норм, регулирующих процессуальные отношения, связанные с рассмотрением и разрешением судом первой инстанции дел искового производства, существует значительное количество специальных норм, размещенных в материально-правовых актах <2>. По сравнению с общими процессуальными нормами, размещенными в ГПК РФ, сфера действия процессуальных норм, расположенных в нормативных актах материального права, совсем иная. Их применение ограничено рамками рассмотрения и разрешения дел той или иной категории <3>. Таким образом, соотношение общих процессуальных норм, закрепленных в ГПК РФ, и специальных процессуальных норм, включенных в непроцессуальные нормативные акты, проявляется в том, что нормы процессуального законодательства имеют значение для разрешения всех категорий гражданских дел, и поэтому носят общий характер. В свою очередь в материальном праве (в нашем случае жилищном праве), в его отдельных институтах, имеются специальные нормы, которые конкретизируют, дополняют или исключают применение общих норм процессуального права <4>. Применение процессуальных норм, расположенных в нормативных актах материального права, ограничено рамками рассмотрения и разрешения дел той или иной категории. Однако "ограниченность", специализация этих процессуальных норм на конкретной категории дела позволяют законодателю значительно полнее использовать возможности правового регулирования и с помощью их детально, с учетом специфики материальных отношений дел той или иной категории, регламентировать процессуальные правоотношения <5>.

-----

<1> Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. N 138-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. N 46. Ст. 4532.

<2> См.: Шерстюк В.М. Указ. соч. С. 55.

<3> См.: Там же. С. 52.

<4> См.: Юдельсон К.С. Соотношение гражданских процессуальных норм, сосредоточенных в гражданских процессуальных кодексах и кодексах материального права // Проблемы применения ГПК



---

РСФСР. Калинин, 1974. С. 18 - 19; Чечина Н.А. Основные направления науки гражданского процессуального права. Л., 1987. С. 94 - 101; Баулин О.В. Указ. соч. С. 13 - 14.

<5> См.: Шерстюк В.М. Указ. соч. С. 52.

Знание только общих норм, закрепленных в **ГПК РФ**, далеко не всегда обеспечивает правильное разрешение процессуального вопроса. Специальная процессуальная норма, содержащаяся в нормативных актах материального права, может совсем по-иному регулировать то или иное процессуальное правоотношение <1>. Эти нормы устанавливают изъятия и дополнения к закрепленным в **ГПК РФ** общим нормам <2>.

-----

<1> См.: Там же. С. 52 - 53.

<2> В своей совокупности они придают рассмотрению и разрешению конкретной категории гражданских дел черты, о которых в теории и практике принято говорить как о процессуальных особенностях рассмотрения и разрешения той или иной группы гражданских дел (см.: Особенности рассмотрения отдельных категорий гражданских дел. С. 9).

Специальные процессуальные нормы, содержащиеся в материальном законодательстве, могут закреплять особые правила определения подсудности суду споров, доказывания обстоятельств, имеющих существенное значение для дела, а также допустимости доказательств и даже порядка производства по гражданским делам.

При рассмотрении и разрешении определенной категории гражданских дел искового производства таких норм может быть больше или меньше, по некоторым категориям гражданских дел их вообще может и не быть... Тем не менее всякий раз, приступая к рассмотрению конкретного гражданского дела, судья должен поставить перед собой вопрос, имеются ли такие нормы, и если они имеются, то исчерпывающе определить круг этих предписаний.

Из вышеизложенного следует, что для правильного рассмотрения и разрешения конкретного гражданского дела искового производства судьи и другие участники процесса, заинтересованные в исходе дела, должны хорошо знать не только общие нормы, закрепленные в **ГПК РФ**, но и помещенные в материально-правовых нормативных актах специальные процессуальные нормы, устанавливающие исключение либо дополнение в отношении порядка судопроизводства по делам определенной категории <1>.

-----

<1> См.: Там же.

В качестве специальных процессуальных норм, содержащихся в жилищном законодательстве, можно выделить нормы **ч. 2 и 3 ст. 11 ЖК РФ**, регулирующие подсудность жилищных дел судам и административным органам.

Согласно **ч. 1 и 2 ст. 11 ЖК РФ** защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подсудностью дел, установленной процессуальным законодательством.

Защита жилищных прав в административном порядке осуществляется только в случаях, предусмотренных настоящим **Кодексом**, другим федеральным законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в судебном порядке.

Полагаем, в данной **статье** ЖК РФ отражена тенденция развития гражданского процессуального законодательства и практики разрешения судами жилищных дел в направлении расширения подведомственности жилищных дел судам (в частности, дел, возникающих из публичных правоотношений) и, наоборот, ограничения защиты жилищных прав в административном порядке.

Нормы, определяющие подведомственность жилищных дел судам, также содержатся в **ч. 3 ст. 54** и **ч. 2 ст. 56** ЖК РФ, в которых предусмотрена возможность обжалования в судебном порядке решений органов местного самоуправления об отказе в принятии гражданина на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении и о снятии его с данного учета.

По нашему мнению, специальное указание в нормах ЖК РФ на возможность судебного обжалования указанных решений вряд ли можно признать целесообразным, поскольку подведомственность суду дел об обжаловании данных решений, иных решений и действий (бездействия) органов государственной власти и органов местного самоуправления, затрагивающих жилищные права граждан, зафиксирована в указанной общей норме о подведомственности суду дел о защите жилищных прав граждан (**ст. 11** ЖК РФ), а также в **ч. 1, п. 3, ст. 22** и **ст. 245** ГПК РФ. Исходя из этого указанные специальные процессуальные нормы следует признать лишними в ЖК РФ.

В **ч. 3 ст. 72**, **ч. 1 ст. 88** и **ч. 1 ст. 91** ЖК РФ содержатся специальные процессуальные нормы, указывающие на лиц, имеющих право соответственно требовать в судебном порядке принудительного обмена жилого помещения (ими являются наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи), переселения нанимателя и членов его семьи в связи с производством капитального ремонта или реконструкции дома в жилое помещение маневренного фонда (такими лицами являются наймодатели жилых помещений) и выселения нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи без предоставления другого жилого помещения, если они используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение (ими являются наймодатель и другие заинтересованные лица). Приведенные нормы ЖК РФ указывают на то, кто из указанных субъектов жилищных правоотношений может занять процессуальное положение надлежащих истцов и ответчиков по данным делам, а поэтому эти нормы призваны помочь в определении состава лиц, участвующих в жилищных делах.

Заслуживает внимания и **ч. 3 ст. 89** ЖК РФ, в которой также содержится специальная процессуальная норма. Согласно этой норме жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому в судебном порядке, должно быть указано в решении суда о выселении. Данная норма влияет на содержание решения суда по делам о выселении, а именно в резолютивной части судебного решения должна обязательно указываться характеристика предоставляемого выселяемым гражданам жилого помещения.

Анализ норм ЖК РФ показывает, что в жилищное законодательство включено сравнительно небольшое количество специальных процессуальных норм, наличие которых весьма существенно способствовало бы своевременному и правильному рассмотрению и разрешению жилищных споров. Вместе с тем имеются нормы, которые излишне дублируют общие и специальные процессуальные нормы, что, конечно, не способствует повышению уровня развития жилищного и процессуального законодательства. Сказанное обуславливает сложность рассмотрения и разрешения судами жилищных

---

дел и не ведет к укреплению гарантий защиты жилищных прав граждан. По нашему мнению, исходя из сложности жилищных дел, ошибок, которые допускают судьи при их разрешении, специальных процессуальных норм в ЖК РФ недостаточно <1>.

-----

<1> В ходе работы нами сделаны предложения по совершенствованию жилищного законодательства путем включения некоторых специальных процессуальных норм.

В связи с изложенным с целью правильного решения основных вопросов процессуального права по жилищному делу большое значение имеет анализ норм материального жилищного права. Приступая ко второму направлению изучения процессуальных особенностей рассмотрения и разрешения жилищных дел, в рамках настоящего исследования нельзя обойти вниманием вопрос о характере жилищных правоотношений, поскольку это влияет на определение круга жилищных дел и, конечно, на определение процессуальных особенностей рассмотрения и разрешения жилищных дел.

Вопрос о правовой природе жилищных правоотношений достаточно сложен и спорен, существует множество точек зрения по данной проблеме.

По мнению Ю.Г. Басина, жилищные отношения - это отношения, в которых удовлетворяется потребность в жилье <1>.

-----

<1> См.: Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата, 1983. С. 17.

В.Ф. Маслов считает, что жилищные отношения могут характеризоваться как общественные отношения, складывающиеся в процессе удовлетворения гражданами своих жилищных потребностей <1>.

-----

<1> См.: Маслов В.Ф. Защита жилищных прав граждан. Харьков, 1970. С. 39.

О.А. Красавчиков определял жилищные отношения как отношения по владению, нормированному пользованию и ограниченному распоряжению жилым помещением, предоставленным пользователю (несобственнику) для проживания <1>.

-----

<1> См.: Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа // Основы советского жилищного законодательства: Сб. науч. тр. Свердловск, 1981. С. 22 - 23.

В.Ф. Чигир относит жилищные отношения к обязательственным <1>.

-----

<1> См.: Чигир В.Ф. Жилищные правоотношения: Автореф. дис. ... докт. юрид. наук. Минск, 1970. С. 35.

---

---

В.Н. Литовкин рассматривает жилищные отношения как общее собирательное понятие, охватывающее все виды жилищных отношений <1>.

-----

<1> См.: Литовкин В.Н. Жилищное право, жилищное законодательство - соотношение с гражданским правом // Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. М., 1995. С. 62.

П.И. Седугин полагает, что по смыслу закона жилищные отношения - это общее, родовое понятие, которым охватываются различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: по пользованию жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, по управлению и эксплуатации жилищного фонда и др. <2>.

-----

<2> См.: Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. М., 1997. С. 2.

С.М. Корнеев считал, что жилищные отношения представляют собой общественные отношения, складывающиеся в связи с удовлетворением жилищной потребности граждан.

Этой категорией охватываются отношения в сфере управления жилым фондом, в том числе его государственный учет и контроль за его использованием и сохранностью, обеспечение граждан жилыми помещениями на условиях найма, обеспечение правильного использования жилищного фонда, его эксплуатация и ремонт и т.д. <1>.

-----

<1> См.: Гражданское право: Учебник: В 2 т. / Под ред. Г.А. Суханова. Т. 2. Полутом 1. 2-е изд., перераб. и доп. М.: БЕК, 1999. С. 431.

Представляется, правы те ученые, которые характеризуют жилищные отношения как комплексные общественные отношения, возникающие по поводу жилища, поскольку именно данный подход позволяет объяснить наличие множества нормативно-правовых актов различных отраслей российского права (административного, гражданского, земельного и т.д.), посвященных регулированию отношений по поводу жилища.

Кроме того, на данный период времени жилищный вопрос остается по-прежнему одной из самых тяжелых задач в экономике нашего государства, которая может быть решена только при комплексном подходе, с использованием правовых механизмов различных отраслей права.

Наличием такого специфического объекта регулирования общественных отношений, как жилище, включенное в установленном порядке в состав жилищного фонда, жилищное законодательство четко отличается от других отраслей законодательства. "Ни один другой институт гражданского права, в частности, и ни один другой институт или иная отрасль... права не знает такого объекта регулируемых общественных отношений" <1>.

<1> Седугин П.И. Указ. соч. С. 3.

Данный вывод имеет значение и для определения круга гражданских дел, которые можно отнести к жилищным делам: гражданские дела, которые возникают по поводу жилища, следует относить к жилищным.

Вместе с тем интерес вызывает позиция Европейского суда по правам человека, в которой приводится толкование понятия "жилище". Разумеется, толкование этого понятия Европейским судом по правам человека должно учитываться судами при рассмотрении и разрешении жилищных дел. В Постановлении от 18 ноября 2004 г. по жалобе N 58255/00 "Прокопович против Российской Федерации" разъяснено, что концепция жилища по смыслу ст. 8 Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод не ограничена жилищем, занимаемым на законных основаниях или установленным в законном порядке. Жилище - это автономная концепция, которая не зависит от классификации в национальном праве. То, является ли место конкретного проживания жилищем, которое бы влекло защиту на основании п. 1 ст. 8 указанной Конвенции, зависит от фактических обстоятельств дела, а именно от наличия достаточных продолжающихся связей с конкретным местом проживания. Следует отметить, что такое понимание жилища разделяется Конституционным Судом РФ и Верховным Судом РФ <1>.

-----

<1> Толкование понятия жилища указанными судами применительно к конкретным категориям дел будет рассмотрено в других главах настоящей работы.

Наибольшую сложность, как представляется, среди жилищных дел имеют споры, возникающие из договора социального найма. Связано это с тем, что отношения по договору социального найма возникают при наличии сложного фактического состава.

Отношения по договору социального найма жилого помещения возникают в связи с предоставлением и социальным наймом жилого помещения. Указанные отношения урегулированы нормами [третьего раздела](#) ЖК РФ и характеризуются следующими отличительными чертами <1>:

- жилые помещения по договору социального найма предоставляются из государственного и муниципального жилищных фондов;

- жилые помещения предоставляются, исходя из нормы предоставления площади жилого помещения, только в порядке очередности малоимущим гражданам, принятым органами местного самоуправления на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

- заключению договора социального найма жилого помещения предшествует принятие органом местного самоуправления решения о предоставлении гражданину жилого помещения.

-----

<1> По нижеперечисленным признакам в совокупности договор социального найма жилого помещения можно отличить от договора коммерческого найма, договора аренды жилого помещения, договора найма специализированного жилого помещения.

Указанные черты характеризуют отношения по предоставлению жилого помещения на основании

---

договора социального найма жилого помещения (ст. 49 - 59 ЖК РФ), которые складываются между гражданами и органами местного самоуправления в связи с признанием граждан малоимущими <1> и нуждающимися в жилом помещении, принятием и снятием граждан с учета в качестве нуждающихся в жилом помещении, порядком предоставления жилого помещения гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении, и, наконец, предоставлением освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире. Данные отношения существуют до заключения договора социального найма жилого помещения и носят публичный характер;

- отношения по договору социального найма жилого помещения (ст. 60 - 91 ЖК РФ) возникают уже после предоставления жилого помещения.

-----

<1> Малоимущими гражданами являются граждане в том случае, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению (ч. 2 ст. 49 ЖК РФ). В настоящее время не во всех субъектах РФ и муниципальных образованиях приняты нормативно-правовые акты, в соответствии с которыми устанавливался бы порядок признания граждан малоимущими. По нашему мнению, с учетом требований ч. 2 ст. 49 ЖК РФ к малоимущим гражданам можно отнести такие категории граждан, как безработные, учителя, инвалиды, врачи, военнослужащие и т.д.

Согласно ч. 1 ст. 60 ЖК РФ по договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ. Как следует из определения договора социального найма и статей ЖК РФ, правоотношения по договору социального найма складываются между наймодателем и нанимателем жилого помещения и связаны с заключением, изменением, прекращением, расторжением данного договора, пользованием, обменом жилыми помещениями и т.д. Данные отношения в большинстве своем имеют гражданско-правовой характер.

В связи с изложенным можно заключить, что правоотношения, связанные с договором социального найма жилого помещения, делятся на две группы - правоотношения по предоставлению жилого помещения и возникшие из договора социального найма, причем данные правоотношения имеют различный характер, содержание, субъектный состав, и поэтому они относительно самостоятельны.

Также к жилищным правоотношениям относятся отношения, связанные с правом собственности на жилые помещения.

Данные отношения характеризуются тем, что они возникают или прекращаются на основании договоров и сделок, влекущих за собой приобретение или прекращение права собственности на жилое помещение либо права пользования им.

Согласно ЖК РФ можно выделить следующие разновидности указанных отношений:

- между собственником жилого помещения и членами его семьи;

- 
- по поводу обеспечения жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
  - выселение гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением;
  - пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу.

Указанные выводы нельзя не учитывать при определении процессуальных особенностей рассмотрения и разрешения жилищных дел.

Как уже отмечалось, второе направление изучения процессуальных особенностей рассмотрения и разрешения жилищных дел связано с анализом подлежащих применению норм материального права с целью правильного решения основных вопросов процессуального права.

Прежде всего норма материального жилищного права должна быть изучена под углом зрения решения вопроса о подведомственности жилищного дела суду и, кроме того, вида судопроизводства, в котором должно рассматриваться и разрешаться дело. Как уже отмечалось, в **ЖК РФ** отсутствуют нормы, которые бы устанавливали специальные правила подведомственности каких-либо категорий жилищных дел.

По общему правилу, предусмотренному **ст. 11 ЖК РФ** и **ст. 22 ГПК РФ**, споры, возникшие из жилищных правоотношений, подлежат рассмотрению в суде.

Как было указано ранее, по своей правовой природе жилищные правоотношения не являются однородными, что влияет на определение вида судопроизводства, в котором должно рассматриваться жилищное дело. Так, дела, вытекающие из правоотношений права собственности на жилое помещение и по договору социального найма, рассматриваются в исковом порядке (споры о сохранении права пользования за бывшим членом семьи собственника жилого помещения на определенный срок, признании гражданина не приобретшим право пользования жилым помещением, признании гражданина утратившим право пользования жилым помещением и т.д.); дела, вытекающие из административных (публичных) правоотношений, должны разрешаться в порядке производства по делам, возникающим из публично-правовых отношений (обжалование решений органов местного самоуправления по вопросам постановки или снятия с учета граждан, нуждающихся в жилом помещении, и др.).

Исходя из избранной модели материального правоотношения должны быть определены лица, участвующие в деле. На основе нормы материального права, подлежащей применению, решается вопрос о надлежащих сторонах, соучастии, процессуальном положении, которое в процессе должно занять то или иное лично заинтересованное лицо. По модели спорного материального правоотношения и взаимосвязанных с ним правоотношений выясняется необходимость привлечения третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора.

Выявление лиц, участвующих в деле, в процессе рассмотрения и разрешения жилищных споров для судов вызывает определенные затруднения. Это связано прежде всего со сложным многосубъектным характером жилищного правоотношения, участниками которого являются собственник, член его семьи (бывший член его семьи), гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением, наниматель, проживающие совместно с ним члены его семьи, наймодатель, органы местного самоуправления, органы государственной власти,

организации жилищно-коммунального хозяйства и др.

Проблема правильного определения процессуального положения указанных субъектов осложняется еще и тем, что в ЖК РФ не учтена сложная многоступенчатая система жилищных органов <1>, осуществляющих управление жилищным фондом (особенно это актуально по делам, возникающим из договора социального найма). В связи с этим, предъявляя иск к жилищному органу, нанимателям и членам их семей достаточно трудно определить тот орган, который должен занять положение надлежащего ответчика в деле. Из вышеизложенного следует, что в процессе рассмотрения и разрешения жилищного дела необходимо учитывать нормы жилищного законодательства, в которых закреплена система и структура жилищных органов.

<1> Проблемы участия в спорах жилищных органов отражены в гл. 3 "Лица, участвующие в жилищных делах" настоящей работы.

На основании модели материального правоотношения определяются не все участники процесса, а только стороны, третьи лица, заявляющие самостоятельные требования относительно предмета спора, третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, соучастники. Другие субъекты гражданского процесса материальными правоотношениями не определяются.

Согласно ч. 1 ст. 47 ГПК РФ в случаях, предусмотренных федеральным законом, государственные органы, органы местного самоуправления до принятия решения судом первой инстанции вступают в дело по своей инициативе или по инициативе лиц, участвующих в деле, для дачи заключения по делу в целях осуществления возложенных на них обязанностей и защиты прав, свобод и законных интересов других лиц или интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Из данной статьи ГПК РФ вытекает, что органы государственной власти и органы местного самоуправления участвуют в деле с целью дачи заключения по делу в случаях, предусмотренных федеральным законом. Из анализа норм ЖК РФ следует, что в данном Законе отсутствуют нормы, в которых бы предусматривалось участие в жилищных спорах указанных органов для дачи заключения по делу.

Модель спорного правоотношения является базой и при решении вопроса об иске, его предмете и основании. Формулируя материально-правовое требование в исковом заявлении, разумеется, необходимо обращаться к соответствующим нормам жилищного законодательства, в которых содержатся способы защиты жилищных прав граждан (ч. 3 ст. 11 ЖК РФ). Следует подчеркнуть, что при определении предмета иска заинтересованные лица могут использовать те способы защиты, перечень которых закреплён в материальном законе.

Основание иска, а также предмет доказывания, структурным элементом которого является основание иска, при подготовке и рассмотрении жилищного дела определяются таким же образом с точки зрения содержания нормы материального права. Устанавливая подлежащие доказыванию обстоятельства, суд исходит из применяемой нормы материального права.

При определении основания иска и предмета доказывания материально-правовые нормы анализируются под особым углом зрения. Здесь важно выявить круг юридических фактов, при наличии которых наступают последствия, предусмотренные материально-правовой нормой. В основание иска и предмет доказывания входят лишь те факты, которые имеют материально-правовое значение, - факты, без выяснения которых нельзя правильно решить дело по существу.



Почти по всем жилищным делам при определении основания иска и предмета доказывания особое значение имеют факты, с которыми связано возникновение права на жилое помещение у собственника, нанимателя и проживающих совместно с ними членов их семей, поскольку только наличие права на жилое помещение предоставляет права гражданам по пользованию и распоряжению жилым помещением, а также право требовать защиты своих жилищных прав в судебном порядке.

На основе материально-правовой нормы определяется не только предмет доказывания, но и относимость и допустимость доказательств. Тщательный анализ фактов предмета доказывания, с которыми норма материального права, регулирующая спорные правоотношения, связывает правовые последствия, позволяет правильно оценить доказательства с точки зрения их относимости и допустимости к делу.

В нормах ЖК РФ указаны конкретные виды доказательств, с помощью которых могут устанавливаться те или иные факты. Например, факт приобретения права на жилое помещение, согласно [ст. 57](#) ЖК РФ, устанавливается решением органа местного самоуправления и договором социального найма жилого помещения.

Моделируемое материальное правоотношение оказывает существенное влияние на решение многих других вопросов в различных стадиях процесса в суде первой инстанции, например при вынесении судебного решения.

Содержание судебного решения четко регламентируется [ст. 198](#) ГПК РФ. Вместе с тем содержание судебного решения по каждому гражданскому делу конкретно и выносится по спору о наличии или об отсутствии прав и обязанностей, возникающих у истца и ответчика из отношений, урегулированных нормами материального права. Поэтому подлежащая применению норма (нормы) материального права как бы пронизывает содержание всего решения, определяя его специфику.

Под углом зрения подлежащей применению нормы материального права излагается описательная часть судебного решения - требования истца, возражения ответчика, объяснения других лиц, участвующих в деле.

Исходя из содержания нормы материального права составляется и мотивировочная часть решения суда по жилищному делу. Здесь излагаются мотивы суда только относительно тех фактов, которые имеют юридическое значение по данному делу, т.е. предусмотренных подлежащей применению нормой материального права. Если, например, разрешается дело о расторжении договора социального найма по причине систематического нарушения нанимателем прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении, то в мотивировочной части решения по такому жилищному делу суд должен изложить свои выводы о таких фактах, как неоднократность нарушения прав и законных интересов соседей, противоправный характер поведения нанимателя и т.д., а не о фактах использования жилого помещения не по назначению или каких-либо других, не имеющих отношения к данному делу.

То же можно сказать и о резолютивной части решения. Здесь, в частности, суд должен указать не только об удовлетворении иска, но и о применении к ответчику последствий, предусмотренных нормой жилищного законодательства, регулирующей спорное правоотношение. При разрешении спора о выселении за невозможностью совместного проживания содержание резолютивной части решения должно предопределяться правовыми последствиями, предусмотренными нормами [ч. 1 ст. 91](#) ЖК РФ, а не какими-либо иными нормами материального права.

Отсюда следует, что, приступая к изложению резолютивной части решения, судьи всякий раз должны четко представлять себе правовые последствия, предусмотренные примененной нормой материального права.

Между тем для того, чтобы рассмотреть и разрешить жилищное дело, недостаточно обращаться только к нормам материального и процессуального права, также большую роль в определении процессуальных особенностей рассмотрения и разрешения дела играют судебные акты толкования норм права высшими органами судебной власти.

По вопросу о правовой природе руководящих разъяснений высших органов судебной власти высказаны две точки зрения.

Одни авторы считают, что руководящие разъяснения имеют нормативный характер и поэтому являются источником права. Сторонниками данной позиции выступают П.И. Стучка, С.Н. Абрамов, А.Ф. Клейнман, А.А. Добровольский, К.С. Юдельсон, В.Н. Щеглов. Иные авторы - М.А. Гурвич, М.Г. Авдюков, П.Я. Трубников, Я.Ф. Фархтдинов и другие придерживаются противоположной точки зрения.

С точки зрения действующего законодательства судебные акты не носят нормативного характера, а следовательно, не являются источником права. Однако акты высших органов судебной власти Российской Федерации, в частности постановления Пленума или Президиума Верховного Суда РФ, содержащие руководящие разъяснения нормативно-правовых актов и являющиеся обязательными для всех нижестоящих судов, включают положения, которые во всей глубине раскрывают практику применения норм права. Таким образом, без обращения к указанным судебным актам зачастую невозможно правильно применить ту или иную норму права и, как следствие, правильно рассмотреть и разрешить дело.

Исходя из изложенного можно сделать следующий вывод: постановления Верховного Суда РФ или Высшего Арбитражного Суда РФ не являются источником права, а служат актами судебного толкования нормативно-правовых актов, раскрывающими содержание норм права и вместе с тем субъектный состав, объекты, содержание правовых отношений.

"Судебную практику следует рассматривать как элемент правовой системы, участвующий в правовом регулировании, но относится она не к правотворчеству, а к применению права. В процессе деятельности судебных органов складываются общие правовые положения, которые находят выражение в особых актах - постановлениях высших судебных инстанций. Эти положения конкретизируют нормы действующего права, поскольку при всей самостоятельности судебной деятельности она имеет характер именно применения права и строится в соответствии с действующим правом..." <1>.

<1> Гражданский процесс: [Учебник](#) / Под ред. М.К. Треушникова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Городец, 2007. С. 58 - 59.

Приведем примеры влияния судебной практики Верховного Суда РФ на определение процессуальных особенностей рассмотрения и разрешения некоторых категорий жилищных дел.

Так, например, в [п. 11](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О

некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" <1> разъяснено, что вопрос о признании лица членом семьи собственника жилого помещения судам следует разрешать с учетом положений **ч. 1 ст. 31 ЖК РФ** исходя из следующего:

а) членами семьи собственника жилого помещения являются проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. При этом супругами считаются лица, брак которых зарегистрирован в органах записи актов гражданского состояния (**ст. 10 Семейного кодекса Российской Федерации** <2>, далее - СК РФ). Для признания названных лиц, вселенных собственником в жилое помещение, членами его семьи достаточно установления только факта их совместного проживания с собственником в этом жилом помещении и не требуется установления фактов ведения ими общего хозяйства с собственником жилого помещения, оказания взаимной материальной и иной поддержки;

б) членами семьи собственника жилого помещения могут быть признаны другие родственники независимо от степени родства (например, бабушки, дедушки, братья, сестры, дяди, тети, племянники, племянницы и др.) и нетрудоспособные иждивенцы как самого собственника, так и членов его семьи, а в исключительных случаях иные граждане (например, лицо, проживающее совместно с собственником без регистрации брака), если они вселены собственником жилого помещения в качестве членов своей семьи. Для признания перечисленных лиц членами семьи собственника жилого помещения требуется не только установление юридического факта вселения их собственником в жилое помещение, но и выяснение содержания волеизъявления собственника на их вселение, а именно: вселялось ли им лицо для проживания в жилом помещении как член его семьи или жилое помещение предоставлялось для проживания по иным основаниям (например, в безвозмездное пользование, по договору найма). Содержание волеизъявления собственника в случае спора определяется судом на основании объяснений сторон, третьих лиц, показаний свидетелей, письменных документов (например, договора о вселении в жилое помещение) и других доказательств (**ст. 55 ГПК РФ**).

-----  
<1> Российская газета. N 123. 2009. 8 июля.

<2> Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. N 223-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. N 1. Ст. 16.

При этом необходимо иметь в виду, что семейные отношения характеризуются, в частности, взаимным уважением и взаимной заботой членов семьи, их личными неимущественными и имущественными правами и обязанностями, общими интересами, ответственностью друг перед другом, ведением общего хозяйства.

При определении круга лиц, относящихся к нетрудоспособным иждивенцам, судам надлежит руководствоваться **п. 2, 3 ст. 9** Федерального закона от 17 декабря 2001 г. N 173-ФЗ "О трудовых пенсиях в Российской Федерации" <1>, в которых дается перечень нетрудоспособных лиц, а также устанавливаются признаки нахождения лица на иждивении (находится на полном содержании или получает от другого лица помощь, которая является для него постоянным и основным источником средств к существованию).

---

<1> Российская газета. N 247. 2001. 20 декабря.

Судам также необходимо иметь в виду, что регистрация лица по месту жительства по заявлению собственника жилого помещения или ее отсутствие не является определяющим обстоятельством для решения вопроса о признании его членом семьи собственника жилого помещения, так как согласно **ст. 3** Закона РФ от 25 июня 1993 г. N 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" <1> регистрация или отсутствие таковой не может служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных **Конституцией** РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Наличие или отсутствие у лица регистрации в жилом помещении является лишь одним из доказательств по делу, которое подлежит оценке судом наряду с другими доказательствами.

-----

<1> Российская газета. N 152. 1993. 10 августа.

В данном **пункте** Постановления Пленума Верховного Суда РФ обозначены факты, подлежащие установлению по некоторым жилищным делам в отношении жилых помещений, принадлежащих гражданам на праве собственности, по которым требуется установить наличие или отсутствие у лица статуса члена семьи нанимателя. Тем самым Верховным Судом РФ уточняется предмет доказывания по указанным категориям дел, что суды должны учитывать при определении круга фактов, подлежащих установлению на стадиях подготовки дела к судебному разбирательству и собственно судебного разбирательства.

Кроме того, исходя из **п. 34** названного Постановления для судов установлено, что они должны рассматривать и разрешать дела об отказе наймодателя в даче согласия на обмен жилыми помещениями, а также по искам проживающих совместно с нанимателем членов его семьи о принудительном обмене жилого помещения по правилам искового производства. В данном случае Верховным Судом РФ определяется такой процессуальный вопрос, как вид гражданского судопроизводства, в котором должны рассматриваться вышеуказанные жилищные дела.

Итак, чтобы выявить процессуальные особенности рассмотрения и разрешения жилищных дел, необходимо правильно определить круг расположенных в **ГПК** РФ и в материально-правовых актах специальных процессуальных норм, относящихся к рассмотрению и разрешению жилищных споров, кроме того, по жилищному делу нужно выявить судебные акты высших органов судебной власти, содержащие разъяснения по правильному применению норм материального и процессуального права, а также соответствие применяемой нормы жилищного или процессуального законодательства Основному **Закону** РФ. Затем на основе всестороннего анализа подлежащей применению нормы материального права необходимо решить ряд не урегулированных специальными процессуальными нормами вопросов процессуального характера: о подведомственности дела суду, о сторонах, третьих лицах, об относимости доказательств и всех других, имеющих важное значение для данного дела.

Поскольку, как было выяснено, на процессуальные особенности рассмотрения и разрешения гражданских дел самым непосредственным образом влияет судебная практика высших судебных органов, определение понятия процессуальных особенностей нуждается в дополнении.

Итак, процессуальные особенности рассмотрения и разрешения гражданских дел - это совокупность норм материального права, общих и специальных процессуальных норм, включенных в

непроцессуальные нормативные акты, судебных актов высших органов судебной власти, содержащих положения о толковании нормативно-правовых актов и их соответствии Основному **Закону** РФ, а также о разъяснении применения норм материального и процессуального права при рассмотрении и разрешении судом отдельных категорий гражданских дел.

Исследование методики определения процессуальных особенностей рассмотрения и разрешения жилищных дел показывает, что в жилищном законодательстве специальных процессуальных норм явно недостаточно, поэтому процессуальные особенности рассмотрения жилищных дел приходится в основном определять исходя из детального анализа модели жилищного материального правоотношения и на основе общих процессуальных норм. Таким образом, сложность рассмотрения и разрешения жилищных дел, трудности, с которыми сталкиваются суды и лица, участвующие в жилищных делах, обуславливаются, в частности, отсутствием в нормах жилищного законодательства специальных процессуальных норм.

## Глава 2. ПОДВЕДОМСТВЕННОСТЬ И ПОДСУДНОСТЬ ЖИЛИЩНЫХ ДЕЛ

В теории гражданского процессуального права существует несколько точек зрения по вопросу о понятии подведомственности:

- правовое понятие "подведомственность" происходит от слова "ведать" и означает в гражданском процессуальном праве предметную компетенцию судов, арбитражных судов, третейских судов, нотариата, органов по рассмотрению и разрешению трудовых споров, других органов государства и организаций, имеющих право рассматривать и разрешать отдельные правовые вопросы <1>;

- подведомственность - круг дел, отнесенных к ведению того или иного органа <2>;

- подведомственность - свойство дел, в силу которого они подлежат разрешению определенными органами <3>;

- подведомственность - относимость нуждающихся в государственно-властном разрешении споров о праве и других дел к ведению различных государственных, общественных, смешанных (государственно-общественных) органов и третейских судов <4>.

<1> См.: Гражданский процесс: **Учебник** / Под ред. М.К. Треушникова. 5-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2014. С. 122.

<2> См.: Клейнман А.Ф. Советский гражданский процесс. М., 1954. С. 137; Советский гражданский процесс. М., 1979. С. 86 - 87.

<3> См.: Елисейкин П.Ф. Предмет судебной деятельности в советском гражданском процессе: Автореф. дис. ... докт. юрид. наук. Л., 1974. С. 15.

<4> См.: Курс советского гражданского процессуального права. Т. 2. М., 1981. С. 6.

На наш взгляд, наиболее правильным определением понятия подведомственности является последнее, так как оно полно раскрывает сущность и значение этого института гражданского

---

процессуального права.

Однако в связи с изменившимися общественными отношениями, с появлением нескольких уровней власти (согласно [ст. 12](#) Конституции РФ органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной власти, поэтому местное самоуправление образует самостоятельную структуру власти), а следовательно, и различных органов власти, созданием организаций, уполномоченных нормативно-правовыми актами разрешать правовые вопросы, приведенное понятие подведомственности нуждается в уточнении.

Итак, подведомственность - это относимость нуждающихся в публично-властном разрешении споров о праве и других дел к ведению судов, различных организаций, государственных, муниципальных органов и третейских судов.

Дела, связанные с жилыми помещениями, согласно действующему законодательству уполномочены разрешать различные органы: суд общей юрисдикции, арбитражный суд, иные органы и организации.

Подведомственность жилищных споров нескольким органам обусловлена тем, что данные жилищные дела неоднородны по своему характеру и возникают из различных правоотношений (административные, гражданские, финансовые и т.д.), а также в них участвуют разные субъекты (граждане, организации, государственные органы, органы местного самоуправления). Возможность осуществления защиты жилищных прав не только судебными, но и административными органами предусмотрена [ст. 11](#) ЖК РФ.

Однако подавляющее большинство данных дел уполномочен разрешать суд общей юрисдикции.

Для правильного применения норм [ГПК](#) РФ о подведомственности применительно к жилищным делам имеют значение [п. 1 и 2](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации", в которых разъяснено:

1) в соответствии со [ст. 46](#) Конституции РФ каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод. Исходя из данной конституционной нормы [ч. 1 ст. 11](#) ЖК РФ устанавливает приоритет судебной защиты нарушенных жилищных прав, т.е. прав, вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством.

Защита жилищных прав в административном порядке путем обращения с заявлением или жалобой в государственный орган, орган местного самоуправления или к должностному лицу, являющемуся вышестоящим по отношению к лицу, нарушившему право, осуществляется только в случаях, предусмотренных ЖК РФ или другим федеральным законом ([ч. 2 ст. 11](#) ЖК РФ). При этом судам необходимо учитывать, что право на обращение в суд за защитой жилищных прав сохраняется за лицом и в том случае, когда закон предусматривает административный порядок защиты жилищных прав. В случае несогласия с принятым в административном порядке решением заинтересованное лицо вправе обжаловать его в судебном порядке;

2) защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом общей юрисдикции в соответствии с подведомственностью дел, установленной [ГПК](#) РФ.

Согласно [п. 1 ч. 1 ст. 22](#) ГПК РФ суды общей юрисдикции рассматривают и разрешают дела с участием граждан, организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления о

защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, по спорам, возникающим из жилищных правоотношений.

В дополнение следует также привести Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. N 8 "О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" <1>, в котором, в частности, отмечено: в соответствии со [ст. 22](#) ГПК РФ и [ч. 3 ст. 8](#) Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" судам подведомственны дела, возникающие в связи с осуществлением и защитой прав граждан при приватизации занимаемых ими жилых помещений (в том числе забронированных) в государственном и муниципальном жилищных фондах, включая ведомственный жилищный фонд (жилищный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений) ([п. 1](#)).

-----

<1> Сборник Постановлений Пленума Верховного Суда РФ. 1961 - 1993. М.: Юрид. лит., 1994.

Учитывая, что в связи с отказом в приватизации занимаемого гражданином жилого помещения между ним и местной администрацией, предприятием, за которым на праве полного хозяйственного ведения закреплён, или учреждением, в оперативное управление которого передан жилищный фонд, возникает спор о праве гражданском, он разрешается судом по правилам искового производства.

Дела по жилищным спорам рассматриваются в судах на основании исковых заявлений (заявлений) заинтересованных лиц, по заявлению прокурора, поданному на основании и в порядке, предусмотренных [ст. 45](#) ГПК РФ, либо по заявлению лиц, указанных в [ст. 46](#) ГПК РФ.

В [п. 1 ч. 1 ст. 22](#) ГПК РФ указано, что суды рассматривают и разрешают иски с участием граждан, организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления о защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, по спорам, возникающим из гражданских, семейных, трудовых, жилищных и иных правоотношений.

Из данной [статьи](#) следует, что законодатель в ГПК РФ в отличие от ГПК РСФСР 1964 г. <1> особо закрепил подведомственность дел, возникающих из жилищных правоотношений, судам наряду, например, с делами, возникшими из гражданских правоотношений.

-----

<1> Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1964. N 24. Ст. 407.

Представляется, что наиболее актуальные вопросы по определению подведомственности возникают в жилищных делах, связанных с предоставлением жилых помещений.

Анализ судебной практики позволяет выделить следующие категории подведомственных суду жилищных дел, возникающих в связи с предоставлением жилых помещений.

1. Дела о признании решений компетентных органов о предоставлении жилья незаконными по причине нарушения данными органами очередности его предоставления (в случае, если в соответствии с [ЖК](#) РФ не заключался договор социального найма) и о возложении на компетентные органы обязанности предоставить истцу спорное жилое помещение.

Согласно **ЖК** РФ для того, чтобы у гражданина возникло субъективное право на жилое помещение, необходим юридический состав - решение компетентных органов о предоставлении жилья и заключение договора социального найма. Однако отсутствие договора не всегда означает, что гражданин не имеет права на жилое помещение.

В юридической литературе отмечалось, что в отдельных исключительных случаях и при отсутствии ордера судом может быть признано наличие юридического состава, необходимого для возникновения права на жилую площадь.

В решении коллегиального органа находит выражение его воля на распределение жилой площади. На основании решения коллегиального органа выдается ордер на предоставление жилого помещения.

Исходя из этого нельзя считать, что только воля компетентного органа, выраженная в ордере, служит основанием возникновения права на жилую площадь <1>.

-----

<1> См.: Гукасян Р.Е. Рассмотрение судами жилищных дел. Саратов, 1966. С. 75 - 76.

В **ЖК** РФ, в котором ордер исключен из юридического состава по предоставлению жилого помещения, нашел подтверждение вышеприведенный вывод, сделанный Р.Е. Гукасяном, так как по-прежнему решение компетентного органа является волевым актом по распределению жилых помещений и в настоящее время выступает единственным основанием для предоставления жилого помещения.

Данный вывод предоставляет заинтересованным лицам возможность оспаривать решения компетентных органов и одновременно с этим требовать предоставления жилого помещения.

Поскольку в соответствии с жилищным законодательством решение вопроса о предоставлении жилого помещения на основании договора социального найма находится в компетенции органов местного самоуправления, предпосылкой права на обращение в суд по делу о предоставлении жилого помещения, возникшего из публичных правоотношений, является вынесение компетентным органом соответствующего решения (о предоставлении или об отказе в предоставлении жилого помещения).

В дополнение к изложенному следует отметить, что после введения в действие **ЖК** РФ возможно появление новых категорий дел, возникших в связи с предоставлением жилого помещения, например о признании гражданина малоимущим <1>.

-----

<1> В соответствии со **ст. 49** **ЖК** РФ жилое помещение по договору социального найма предоставляется гражданам, признанным малоимущими и нуждающимися в жилом помещении.

2. Споры о признании договора социального найма жилого помещения недействительным в связи с нарушением очередности предоставления жилого помещения и о возложении на компетентные органы обязанности предоставить истцу спорное жилое помещение.

По указанной категории жилищного дела необходимо также отметить, что в соответствии с **ЖК**



РФ заключению договора социального найма предшествует принятие уполномоченным органом решения о предоставлении жилого помещения, поэтому для признания права на предоставление жилого помещения недостаточно оспорить только договор социального найма, нужно также признать недействительным решение о предоставлении жилого помещения. Исходя из этого при рассмотрении и разрешении дела по иску о предоставлении жилого помещения суд наряду с решением вопроса о признании договора социального найма жилого помещения недействительным должен также выяснить, есть ли основания для признания недействительным решения уполномоченного органа о предоставлении жилого помещения; причем, по нашему мнению, суд обязан разрешить требование о признании решения соответствующего органа о предоставлении жилого помещения недействительным и в том случае, когда истцом оно не было заявлено <1>. В связи с изложенным считаем, что в ЖК РФ следует включить норму, в которой было бы предусмотрено, что суд в случае рассмотрения требования о признании договора социального найма недействительным обязан решить вопрос и о признании решения уполномоченного органа о предоставлении жилого помещения недействительным.

-----

<1> Полагаем, данный вывод должен учитываться не только по делам о предоставлении жилого помещения, но и по другим спорам, которые связаны с признанием договора социального найма недействительным.

3. Дела о возложении обязанности на компетентные органы вынести решение о предоставлении помещения для проживания, заключении договора социального найма на помещение, не признанное в установленном порядке жилым и являющееся единственным местом жительства граждан.

4. Дела по требованиям нанимателей о предоставлении жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого.

Думается, согласно действующему законодательству нельзя отказывать в праве на обращение в суд за неподведомственностью спора нанимателям жилых помещений, обращающимся с требованием о предоставлении жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого (ст. 81 ЖК РФ), которое в сущности также касается предоставления нового жилого помещения. "Вне отношений между жилищным органом и нанимателем по поводу изъятия излишней изолированной комнаты требование нанимателя к жилищному органу о переселении его в отдельную квартиру меньшего размера представляет, по существу, требование о предоставлении нового жилого помещения" <1>.

-----

<1> Гукасян Р.Е. Рассмотрение судами жилищных дел. С. 13.

5. В настоящее время особую значимость получили дела о предоставлении жилых помещений взамен тех, которые признаны непригодными для проживания или аварийными.

А. Если многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, не включен в адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, жилищные права собственника жилого помещения в таком доме обеспечиваются в порядке, предусмотренном ст. 32 ЖК РФ, т.е. путем выкупа изымаемого жилого помещения.

Как показывает анализ судебной практики, чаще всего граждане обжалуют заключения межведомственных комиссий с целью признания незаконным заключения комиссии, возложения на

---

нее обязанности составить заключение в соответствии с установленными законом требованиями.

При рассмотрении данной категории дел судами, в частности, проверялось, вынесено ли заключение компетентным составом межведомственной комиссии, включались ли в ее состав лица, указанные в п. 7 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 <1>, - представители органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора в сфере санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека, на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, находящихся в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях, в необходимых случаях представители органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций, привлекался ли к работе комиссии собственник жилого помещения либо уполномоченное им лицо, а также эксперты проектно-изыскательских организаций. Кроме того, судами выяснялось, производилась ли оценка фактического состояния жилого помещения на предмет его соответствия требованиям, установленным указанным **Положением**, для чего в необходимых случаях назначались экспертизы.

-----

<1> Российская газета. N 28. 2006. 10 февраля.

В связи с возникающими в судебной практике вопросами о возможности возложения обязанности на орган государственной власти или местного самоуправления, принявший решение об изъятии земельного участка и жилого помещения, предоставить собственнику жилого помещения в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, но не включенном в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, другое пригодное для проживания жилое помещение на праве собственности следует исходить из разъяснений, которые даны в подп. "и" п. 20 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации".

Правильной является практика судов, учитывающих, что в случае, если многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, не включен в региональную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, суд не вправе обязать органы государственной власти или местного самоуправления обеспечить собственника изымаемого жилого помещения в таком доме другим жилым помещением, поскольку из содержания ст. 32 ЖК РФ следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения.

Б. Собственник жилого помещения в признанном аварийным и подлежащим сносу многоквартирном доме, если такой дом включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, вправе требовать либо выплаты выкупной цены за изымаемое жилое помещение, либо предоставления другого благоустроенного жилого помещения на праве собственности.

По общему правилу жилищные права собственника жилого помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, обеспечиваются в порядке,

предусмотренном [ст. 32 ЖК РФ](#), т.е. в случае, когда собственники жилых помещений в таком доме в предоставленный им срок не осуществили его снос или реконструкцию, органом местного самоуправления принимается решение об изъятии земельного участка, на котором расположен указанный аварийный дом, для муниципальных нужд и соответственно об изъятии каждого жилого помещения в доме путем выкупа.

Другое жилое помещение взамен изымаемого в таком случае может быть предоставлено собственнику только при наличии соответствующего соглашения, достигнутого с органом местного самоуправления, и только с зачетом его стоимости в выкупную цену ([ч. 8 ст. 32 ЖК РФ](#)).

Вместе с тем, если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, собственник жилого помещения в таком доме в силу [п. 3 ст. 2, ст. 16](#) Федерального закона от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" <1> имеет право на предоставление другого жилого помещения либо его выкуп.

-----  
<1> Российская газета. N 162. 2007. 27 июля.

При этом собственник жилого помещения имеет право выбора любого из названных способов обеспечения его жилищных прав.

В. Дела по искам о выселении граждан из занимаемых жилых помещений, заявленным по основаниям, предусмотренным [ст. 86, 87 ЖК РФ](#).

При рассмотрении дел по искам о выселении граждан из занимаемых жилых помещений, заявленным по основаниям, предусмотренным [ст. 86, 87 ЖК РФ](#), необходимо проверять соблюдение установленного указанным ранее [Положением](#) порядка признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции <1>.

-----  
<1> [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 апреля 2014 г.) // СПС "КонсультантПлюс".

6. Также не менее актуальны для судебной практики дела, связанные с реализацией детьми-сиротами права на обеспечение жилыми помещениями. В частности, это споры о предоставлении жилых помещений таким категориям граждан во внеочередном порядке.

С принятием нового [ЖК РФ](#) утратили свою актуальность вопросы, связанные с подведомственностью органам прокуратуры дел о выселении с санкции прокурора лиц, самоуправно занявших жилое помещение или проживающих в домах, грозящих обвалом. Кодекс не предусматривает данных оснований для выселения граждан из жилых помещений. Однако в ЖК РФ содержится норма о выселении граждан в том случае, если жилое помещение признано непригодным для проживания ([ст. 87](#)) (считаем, эта статья может служить основанием в том числе для выселения граждан, проживающих в домах, грозящих обвалом). Несмотря на то что в ЖК РФ отсутствует основание для выселения лиц, самоуправно занявших жилое помещение, в судебной практике данная

---

категория жилищных споров сохранится.

Применительно к указанным делам законодателю при разработке нового ЖК РФ нужно было учесть положения действовавшего законодательства, а именно **Постановления** Президиума Верховного Совета СССР от 20 мая 1985 г. N 2471-XI "О порядке применения части второй статьи 36 Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик" <1>, где предусматривалось, что дела о выселении в административном порядке рассматривались прокурором в 15-дневный срок со дня принятия заявления. Полагаем, для споров о выселении лиц, самоуправно занявших жилое помещение или проживающих в домах, грозящих обвалом, следовало предусмотреть более сокращенные сроки их разрешения по сравнению с общим двухмесячным сроком рассмотрения дел в суде (ст. 154 ГПК РФ).

-----

<1> Ведомости Верховного Совета СССР. 1985. N 21. Ст. 370.

Данная необходимость продиктована тем, что самоуправное занятие жилого помещения на фоне высокой потребности граждан в жилье и его особой социальной значимости существенным образом ограничивает права владения, пользования или распоряжения жилым помещением проживающего в нем нанимателя или собственника либо иного владельца жилого помещения. В свою очередь очевидно, что проживание граждан в домах, грозящих обвалом, в любой момент может привести к трагическим последствиям <1>.

-----

<1> Именно в связи с возможностью возникновения реальной угрозы для жизни и здоровья граждан в ЖК РСФСР была закреплена подведомственность дел о выселении из домов, грозящих обвалом, органам прокуратуры; при этом был установлен специальный порядок для рассмотрения и разрешения данной категории жилищных дел, который обеспечивал наиболее быстрое их рассмотрение.

Исходя из изложенного в ЖК РФ необходимо внести специальную процессуальную норму, закрепляющую сокращенный срок рассмотрения и разрешения судами дел о выселении лиц, самоуправно занявших жилое помещение или проживающих в домах, грозящих обвалом. Думается, что его продолжительность по аналогии со сроком, существовавшим в **Постановлении** Президиума Верховного Совета СССР от 20 мая 1985 г. N 2471-XI, должна составить 15 дней. В настоящее время есть все основания рекомендовать судам рассматривать подобные дела в максимально короткие сроки, учитывая особую социальную значимость таких дел.

Помимо жилищных дел о предоставлении жилого помещения судам также подведомственно и много других категорий жилищных споров, возникающих как из прав по владению, пользованию и распоряжению жилым помещением, так и из договора социального найма <1>.

-----

<1> См.: Черкашина И.Л., Черкашин В.А. Разрешение жилищных споров (сценарии деловых игр): Научно-практическое пособие. Учебное издание Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Российский государственный университет правосудия" // Библиотека российского судьи. М., 2014 (разд. III "Дидактические материалы").

Решая вопрос о подсудности жилищных споров, необходимо учитывать **п. 3** Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации", в котором разъяснено, что жилищные споры (о признании права на жилое помещение, о выселении из жилого помещения, о прекращении права пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника этого жилого помещения, о сохранении права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения, об изъятии жилого помещения у собственника путем выкупа в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, о признании недействительным решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма и заключенного на его основании договора социального найма, о принудительном обмене занимаемого жилого помещения, о признании обмена жилыми помещениями недействительным и др.), исходя из положений **ст. 23 и 24** ГПК РФ, рассматриваются по первой инстанции районным судом.

Принимая во внимание, что жилое помещение законом отнесено к недвижимому имуществу (**ч. 2 ст. 15 ЖК РФ, п. 1 ст. 130 ГК РФ**), мировым судьям в силу **п. 7 ч. 1 ст. 23** ГПК РФ подсудны дела об определении порядка пользования жилым помещением, находящимся в общей собственности нескольких лиц, если между ними не возникает спор о праве на это жилое помещение или если одновременно не заявлено требование, подсудное районному суду. Если спор об определении порядка пользования таким жилым помещением (жилым домом, квартирой) связан со спором о праве собственности на него (в частности, о признании права на долю в общей собственности и ее выделе для владения и пользования), то его подсудность как имущественного спора мировому судье или районному суду зависит от цены иска (**п. 5 ч. 1 ст. 23** ГПК РФ). В этом отношении совершенно правильно было изменено разъяснение Президиума Верховного Суда РФ о подсудности дела об устранении препятствий в пользовании жилым помещением как спора об определении порядка пользования жилым помещением мировым судьям.

Требование об устранении препятствий в пользовании жилым помещением является самостоятельным материально-правовым требованием, отличным от требования об определении порядка пользования имуществом, подсудного мировому судье.

Г. обратилась в интересах несовершеннолетних детей в суд с иском к С., А. о нечинении препятствий в пользовании квартирой, сославшись на то, что несовершеннолетние дети зарегистрированы и проживают в указанной квартире, ответчики установили новые дверные замки на входную дверь, чем препятствуют истцу и ее детям пользоваться жилым помещением.

Определением судьи, оставленным без изменения апелляционным определением, исковое заявление Г. возвращено в связи с неподсудностью спора районному суду.

Рассмотрев дело по кассационной жалобе Г., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ отменила состоявшиеся по делу судебные постановления, направив вопрос на новое рассмотрение в суд первой инстанции, учитывая, что судебными инстанциями были допущены нарушения норм процессуального права, выразившиеся в следующем.

Возвращая исковое заявление, судья пришел к выводу о том, что данный спор подсуден мировому судье по месту нахождения спорной квартиры.

С таким выводом суда первой инстанции согласился суд апелляционной инстанции, указав при этом, что устранение (нечинение) препятствий в пользовании квартирой является одним из элементов

определения порядка пользования квартирой.

Вместе с тем в силу [ч. 1 ст. 47](#) Конституции РФ никто не может быть лишен права на рассмотрение его дела в том суде и тем судьей, к подсудности которых оно отнесено законом.

В соответствии с [п. 2 ч. 1 ст. 135](#) ГПК РФ судья возвращает исковое заявление в случае, если дело неподсудно данному суду.

О возвращении искового заявления судья выносит мотивированное определение, в котором указывает, в какой суд следует обратиться заявителю, если дело неподсудно данному суду, или как устранить обстоятельства, препятствующие возбуждению дела ([ч. 2 ст. 135](#) ГПК РФ).

Перечень гражданских дел, подсудных по первой инстанции мировому судье, приведен в [ст. 23](#) ГПК РФ.

На основании [п. 7 ч. 1 ст. 23](#) ГПК РФ мировой судья рассматривает в качестве суда первой инстанции в том числе дела об определении порядка пользования имуществом.

Между тем истцом было заявлено требование о возложении на ответчиков обязанности не чинить препятствия в проживании в жилом помещении и передать ключи от замков входных дверей.

Таким образом, требования Г. были направлены на устранение препятствий в пользовании жилым помещением, обеспечение свободного доступа в жилое помещение, т.е. на защиту права пользования жилым помещением в связи с невозможностью осуществления истцом данного права.

По своей правовой природе требование о возложении обязанности не чинить препятствия в пользовании имуществом является самостоятельным материально-правовым требованием.

Требование об определении порядка пользования жилым помещением заявлено не было.

В связи с этим заявленные Г. требования являются самостоятельными, данные требования не направлены на определение порядка пользования жилым помещением и, как следствие, неподсудны мировому судье, так как не входят в перечень дел, подсудных мировому судье, закрепленный в [ст. 23](#) ГПК РФ.

Исходя из изложенного судами первой и апелляционной инстанций допущено неверное толкование норм процессуального права, что привело к необоснованному возврату искового заявления <1>.

-----  
<1> [Обзор](#) судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2013 года (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 5 февраля 2014 г.) (документ опубликован не был).

Мировым судьям также подсудны дела по таким имущественным спорам, как взыскание с граждан и организаций задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, при цене иска, не превышающей суммы, установленной [п. 5 ч. 1 ст. 23](#) ГПК РФ.

Вместе с тем следует отметить, что вопрос территориальной подсудности должен решаться с учетом [ст. 28 - 32](#) ГПК РФ.

Из данных статей следует, что на определение вида территориальной подсудности оказывает влияние предмет спора. Если предмет спора связан с правом на жилое помещение (споры об определении порядка пользования жилым помещением, обмене жилыми помещениями, о признании права пользования жилым помещением, признании утратившим право пользования жилым помещением, сохранении права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения и т.д.), территориальная подсудность должна определяться по правилам исключительной подсудности, т.е. по месту нахождения жилого помещения. В случае же, если предметом спора являются права и обязанности, непосредственно не связанные с правами на жилое помещение, а сопутствуют ему, например, когда пользователь жилого помещения (собственник, наниматель, член семьи нанимателя или собственника) выступает как потребитель услуг, работ (дела о взыскании платы за жилое помещение и коммунальные услуги, о возмещении убытков в связи с затоплением квартиры, возложении обязанности произвести ремонт системы отопления, водоснабжения в жилом помещении и т.д.), относимость дела суду должна определяться по правилам общей, договорной или альтернативной территориальной подсудности. В этом смысле интерес вызывает п. 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" <1>, в котором изложено, что законодательством о защите прав потребителей не регулируются отношения граждан с товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами, жилищными накопительными кооперативами, садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями граждан, если эти отношения возникают в связи с членством граждан в этих организациях. На отношения по поводу предоставления этими организациями гражданам, в том числе и членам этих организаций, платных услуг (работ) распространяется **Закон** о защите прав потребителей.

-----  
<1> Бюллетень Верховного Суда РФ. 2012. N 9.

### Глава 3. ЛИЦА, УЧАСТВУЮЩИЕ В ЖИЛИЩНЫХ ДЕЛАХ

#### § 1. Стороны

ГПК РФ не раскрывает понятие сторон в гражданском процессе, стороны названы только как лица, участвующие в деле, в положении которых выступают истец и ответчик (ч. 1 ст. 38). Однако наука гражданского процессуального права приводит разнообразные трактовки сторон в гражданском процессе:

- стороны - это предполагаемые субъекты спорного правоотношения <1>;
- сторонами в гражданском процессе являются участвующие в деле лица, спор о материальных правах и охраняемых законом интересах которых рассматривается и разрешается судом <2>;
- стороны - основные участники гражданского процесса. Они имеют противоположные материально-правовые интересы, которые противостоят друг другу <3>.

-----  
<1> См.: Гражданский процесс. М.: Юрид. лит., 1972. С. 71; Гражданский процесс: Учебник / Под ред. С.Н. Абрамова. М.: Госюриздат, 1948. С. 85 - 86; Клейнман А.Ф. Советский гражданский процесс.

---

М., 1954. С. 94.

<2> См.: Курс советского гражданского процессуального права. Т. 1. М., 1981. С. 244.

<3> См.: Гражданский процесс: **Учебник** / Под ред. М.К. Треушникова. 5-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2014. С. 144. См. также: Абова Т.Е. Соучастие в гражданском процессе: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1952; Аносова С.В. Замена ненадлежащей стороны надлежащей в советском гражданском процессе. М.: Изд-во МГУ, 1970; Мельников А.А. Правовое положение личности в советском гражданском процессе. М.: Наука, 1969; Чечот Д.М. Участники гражданского процесса. М.: Госюриздат, 1960; Шакарян М.С. Учение о сторонах в советском гражданском процессе. М.: ВЮЗИ, 1983; Юдельсон К.С. Советский гражданский процесс. М.: Госюриздат, 1956.

По нашему мнению, наиболее верной представляется первая точка зрения.

Несмотря на различные определения понятия сторон, существующие в теории гражданского процессуального права, в сущности их связывает одно: стороны являются субъектами спорного материального правоотношения и выступают в защиту своих интересов.

Сторонами в исковом производстве являются истец и ответчик.

Истец - та из сторон, по поводу прав и охраняемых законом интересов которой возник разрешаемый судом спор, т.е. предполагаемый субъект спорного права или охраняемого законом интереса. Ответчик - другая сторона спора, привлекаемая к участию в деле в связи с предположением о том, что она нарушила или оспаривает права истца <1>.

-----  
<1> См.: Курс советского гражданского процессуального права. Т. 1. С. 245.

Одной из проблем, с которой сталкиваются суды в жилищных делах, является определение надлежащей стороны в споре. На вопрос о том, кому принадлежит спорное право или охраняемый законом интерес и кто является нарушителем права истца, нельзя ответить без исследования правового положения субъектов спорного материального правоотношения.

1. По жилищным делам, связанным с правом собственности на жилое помещение, надлежащими сторонами исходя из положений **ст. 30, 31 ЖК РФ** являются собственник и члены семьи собственника жилого помещения (бывшие члены семьи собственника жилого помещения). С определением этих лиц в качестве надлежащих сторон по жилищным делам в судебной практике особых затруднений не возникает.

Однако своего пояснения требует такая категория граждан, как члены семьи собственника жилого помещения. При ответе на вопрос: кто является членом семьи собственника жилого помещения - следует руководствоваться **ст. 31 ЖК РФ** и разъяснениями **п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"**, в котором, в частности, указано:

а) членами семьи собственника жилого помещения являются проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. При этом супругами считаются лица, брак которых зарегистрирован в органах записи актов



гражданского состояния (ст. 10 СК РФ). Для признания названных лиц, вселенных собственником в жилое помещение, членами его семьи достаточно установления только факта их совместного проживания с собственником в этом жилом помещении и не требуется установления фактов ведения ими общего хозяйства с собственником жилого помещения, оказания взаимной материальной и иной поддержки;

б) членами семьи собственника жилого помещения могут быть признаны другие родственники независимо от степени родства (например, бабушки, дедушки, братья, сестры, дяди, тети, племянники, племянницы и др.) и нетрудоспособные иждивенцы как самого собственника, так и членов его семьи, а в исключительных случаях иные граждане (например, лицо, проживающее совместно с собственником без регистрации брака), если они вселены собственником жилого помещения в качестве членов своей семьи. Для признания перечисленных лиц членами семьи собственника жилого помещения требуется не только установление юридического факта вселения их собственником в жилое помещение, но и выяснение содержания волеизъявления собственника на их вселение, а именно: вселялось ли им лицо для проживания в жилом помещении как член его семьи или жилое помещение предоставлялось для проживания по иным основаниям (например, в безвозмездное пользование, по договору найма). Содержание волеизъявления собственника в случае спора определяется судом на основании объяснений сторон, третьих лиц, показаний свидетелей, письменных документов (например, договора о вселении в жилое помещение) и других доказательств (ст. 55 ГПК РФ).

При этом необходимо иметь в виду, что семейные отношения характеризуются, в частности, взаимным уважением и взаимной заботой членов семьи, их личными неимущественными и имущественными правами и обязанностями, общими интересами, ответственностью друг перед другом, ведением общего хозяйства.

При определении круга лиц, относящихся к нетрудоспособным иждивенцам, судам надлежит руководствоваться п. 2, 3 ст. 9 Федерального закона от 17 декабря 2001 г. N 173-ФЗ "О трудовых пенсиях в Российской Федерации", в которых дается перечень нетрудоспособных лиц, а также устанавливаются признаки нахождения лица на иждивении (находится на полном содержании или получает от другого лица помощь, которая является для него постоянным и основным источником средств к существованию).

Наряду с данными разъяснениями Пленума Верховного Суда РФ следует отметить, что самостоятельное право пользования жилым помещением имеют также лица, совместно проживающие с собственником приватизированного жилого помещения, которые имели с ним равные права пользования данным жилым помещением при его приватизации, но отказались от приватизации жилого помещения в пользу собственника. Причем эти граждане необязательно могут являться членами семьи собственника жилого помещения, они также могут быть и бывшими членами семьи собственника <1>.

-----

<1> Пункт 18 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации".

В качестве примера защиты прав бывших членов семьи собственника жилого помещения может служить следующий случай из судебной практики.

Ю. и О. обратились в суд с иском к администрации города (далее - администрация) о признании незаконными включения многоквартирного дома в областную целевую программу переселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда и ликвидации данного дома, о возмещении причиненного вреда в натуре путем предоставления другого благоустроенного жилого помещения для постоянного проживания взамен уничтоженного и о взыскании компенсации морального вреда, полагая, что администрация должна была отселить их в другое жилое помещение как бывших членов семьи умершего собственника квартиры и как лиц с непрекращенным правом пользования жилым помещением.

Решением районного суда, оставленным без изменения вышестоящим судом, в удовлетворении исковых требований отказано.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ, рассмотрев жалобу Ю. и О., отменила состоявшиеся судебные постановления в кассационном порядке по следующим основаниям.

Судом по делу установлено, что в 1993 г. между администрацией и Н. заключен договор приватизации квартиры в указанном доме. В данном договоре указано количество членов семьи - три человека. На момент заключения этого договора в квартире проживала Н. и члены ее семьи О. и Ю., которые поименно в договор приватизации не включены. Истцы были зарегистрированы и проживали в данной квартире, в том числе и после смерти Н. в 2001 г.

Впоследствии муниципальный дом, в котором проживали истцы, был отнесен к категории непригодных для проживания с указанием на отселение проживающих в нем граждан в установленном порядке и снесен.

Однако на момент сноса дома право пользования жилым помещением О. и Ю. в установленном законом порядке прекращено не было, равно как не было оно прекращено и после сноса жилого дома.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд исходил из отсутствия у ответчика обязанности по предоставлению истцам как нанимателям благоустроенного жилого помещения, а также обязанности по выплате им соответствующего выкупа за жилое помещение.

При этом суд указал, что в приватизации спорной квартиры Ю. и О. не участвовали, наследственные права после смерти Н.О. не реализовала, их статус как собственников и нанимателей спорной квартиры исключен.

Суд также исходил из того, что истцы на учете нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договору социального найма не состояли и не состоят, с заявлением о постановке их на соответствующий учет не обращались, поэтому отсутствуют основания для предоставления им другого жилого помещения по договору социального найма.

Между тем в силу положений **ст. 40** Конституции РФ конституционное право граждан на жилище относится к основным правам человека и заключается в обеспечении государством стабильного, постоянного пользования жилым помещением лицами, занимающими его на законных основаниях, в предоставлении жилища из государственного, муниципального и других жилищных фондов малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, в оказании содействия гражданам в улучшении своих жилищных условий, а также в гарантированности неприкосновенности жилища, в исключении случаев произвольного лишения граждан жилища.

Реализуя эту конституционную обязанность, федеральный законодатель предусмотрел для случаев признания жилого помещения в установленном порядке непригодным для проживания и не подлежащим ремонту, реконструкции возможность предоставления гражданам жилых помещений по договору социального найма во внеочередном порядке при условии соблюдения общих требований жилищного законодательства применительно к предоставлению жилых помещений по договорам социального найма.

Так, вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат (ст. 57 ЖК РФ).

Статьей 85 ЖК РФ предусмотрено, что граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если жилое помещение признано непригодным для проживания.

При этом федеральный законодатель не связывает возможность признания гражданина нуждающимся в получении жилого помещения с конкретным правом, на котором ему принадлежит (или ранее принадлежало) жилое помещение.

При таких обстоятельствах администрация должна была переселить истцов в другое жилое помещение как бывших членов семьи умершего собственника квартиры (как лиц с непрекращенными правами пользования жилым помещением). Однако администрация благоустроенное жилое помещение им не предоставила.

Между тем суд в нарушение вышеназванных положений закона отказал им в удовлетворении требований о предоставлении другого благоустроенного жилого помещения для постоянного проживания взамен снесенного.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ признала обжалуемые судебные постановления незаконными и подлежащими отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции <1>.

-----

<1> **Обзор** судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2012 года (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10 апреля 2013 г.) // СПС "КонсультантПлюс".

Отдельного рассмотрения заслуживает вопрос о специфике обращения в суд и подготовки к судебному разбирательству дел по искам о выселении, когда жилой дом или квартира принадлежит двум или более лицам на праве общей собственности, в силу чего право каждого из участников этой собственности ограничено правами других участников.

В соответствии со ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, определяются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - судом.

Из содержания приведенной нормы закона видно, что она не предполагает обязательного процессуального соучастия всех сособственников жилого помещения при обращении в суд с иском о выселении тех или иных бывших членов семьи. Такой иск может быть заявлен в суд любым из

сособственников без каких-либо ограничений. Вместе с тем при обращении в суд одного из собственников с иском о выселении необходимо привлекать к участию в деле всех остальных участников общей собственности на жилое помещение. Их позиция по заявленному иску, с одной стороны, определит процессуальное положение каждого из них (на стороне истца или ответчика), а с другой - может в значительной степени повлиять на исход дела.

Например, иск может быть предъявлен к жене сына, которому, как и истцу по делу, принадлежит доля в праве долевой собственности на квартиру. Брак сына не расторгнут, и он не согласен с заявленным требованием о выселении члена его семьи. Как представляется, в этой конкретной ситуации не имеется права на иск в материально-правовом смысле одного из собственников жилого помещения, так как отсутствуют условия, предусмотренные **ч. 4 ст. 31 ЖК РФ**, - семейные отношения продолжают сохраняться с одним из собственников и требование о выселении им не поддерживается. Разумеется, ситуация будет иной, если брак с ним будет расторгнут и все сособственники жилого помещения выразят согласие с предъявленным иском о выселении бывшего члена семьи <1>.

-----

<1> См.: Толчеев Н.К., Горохов Б.А., Ефимов А.Ф. [Подготовка гражданских дел к разбирательству](#) в судах общей юрисдикции: Практическое пособие / Под ред. Н.К. Толчеева. М.: Норма; Инфра-М, 2012. С. 464.

Представляется, что по данному спору собственник доли в праве общей собственности и член его семьи, в отношении которого ставится вопрос о выселении (прекращении права пользования) из жилого помещения, должны занять процессуальное положение соответчиков. Этот вывод обусловлен тем, что указанное требование вытекает из материально-правовых отношений по владению и пользованию общей собственностью (**ст. 247 ГК РФ**), между собственниками которой и достигается соглашение об общем владении и пользовании жилым помещением (в случае недостижения согласия они определяются в порядке, установленном судом). Решение вопроса о выселении (прекращении права пользования) члена семьи одного из участников общей собственности зависит от волеизъявления собственников, которое и направлено на реализацию прав по владению и пользованию общей собственностью на жилое помещение. Кроме того, право пользования жилым помещением члена семьи несамостоятельно, оно производно от права собственности долевого собственника, членом семьи которого является это лицо. В связи с этим при рассмотрении такого требования суд должен учесть и исследовать обстоятельство о наличии соглашения между собственниками по поводу проживания члена семьи одного из собственников; в случае его отсутствия суд, принимая решение по иску, по сути, решает вопрос о содержании соглашения между собственниками в части сохранения права пользования членом семьи собственника. Исходя из этого, суд, разрешая спор о выселении (прекращении права пользования) члена семьи собственника, определяет права и обязанности не только этого лица, но и права и обязанности собственников, что свидетельствует о необходимости участия собственника жилого помещения наряду с выселяемым членом его семьи в качестве ответчика.

В свете сказанного вызывает возражение в части определения процессуального положения собственников общей собственности на жилое помещение следующее судебное постановление.

К.В.В. обратился в суд с иском к Б.Р., С. о прекращении на основании **ст. 31 ЖК РФ** права пользования жилым помещением, расположенным по адресу: \*\*\*, снятии с регистрационного учета, ссылаясь на то, что на основании договора дарения долей жилого дома от 24 декабря 2003 г. и решения Зюзинского районного суда г. Москвы от 1 ноября 2012 г. он является собственником 1/50 доли в виде

жилого дома, расположенного по указанному адресу, собственниками указанного жилого дома являются Б.М. и К.А.В., чьи доли в праве составляют по 1/50 доли. Между истцом К.В.В. и ответчиком Б.Р. был зарегистрирован брак в \*\*\* году. Ответчики были зарегистрированы по месту жительства по указанному адресу после вступления Б.Р. в \*\*\* году в брак с истцом в качестве члена семьи собственника жилого помещения. Брак между истцом К.В.В. и ответчиком Б.Р. прекращен \*\*\* года, ответчики не являются членами семьи собственника жилого помещения, не имеют личных вещей в квартире, стороны не ведут совместного хозяйства, не имеют единого бюджета, не проявляют уважение и заботу друг о друге (л.д. 3 - 5).

Истец К.В.В. в судебном заседании суда первой инстанции заявленные иски поддержал в полном объеме и просил их удовлетворить.

Ответчик Б.Р. и ее представитель по доверенности Д. в суде иск не признали, мотивируя тем, что право собственности на жилой дом было оформлено в период брака, а деньги за продажу принадлежащей ответчику на праве собственности квартиры были направлены на улучшение дома, по этим основаниям ответчик считает, что у нее возникло право пользования указанным жилым домом, которое не подлежит прекращению.

Ответчик С. в судебном заседании заявленные иски не признал и просил суд отказать в их удовлетворении в полном объеме.

Представитель третьего лица без самостоятельных требований относительно предмета спора УФМС России по г. Москве в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен, направил отзыв на иск, в котором разрешение требований в части прекращения права пользования жилым помещением оставил на усмотрение суда, в части обязанности снять с регистрационного учета просил отказать ввиду отсутствия оснований, просил рассмотреть дело в его отсутствие (л.д. 35).

Третье лицо без самостоятельных требований относительно предмета спора Б.М. в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен, возражений на иск не представил.

Третье лицо без самостоятельных требований относительно предмета спора К.С.В. в судебном заседании не возражал против удовлетворения иска.

Третье лицо без самостоятельных требований относительно предмета спора К.М.А. в судебном заседании не возражала против удовлетворения иска.

Судом постановлено приведенное выше решение, об отмене которого как незаконного просит ответчик Б.Р. по доводам апелляционной жалобы, согласно которым судом первой инстанции не принят во внимание тот факт, что по 1/50 доли жилого помещения находится в собственности несовершеннолетней дочери ответчика К.А.В. и ее совершеннолетнего сына Б.М., с которыми не утрачены родственные, семейные связи и которыми требование о выселении ответчиков не поддерживается; судом неверно сделан вывод о прекращении родственных связей, не учтено мнение других собственников жилого помещения, в том числе несовершеннолетней дочери, законным представителем которой является ответчик Б.Р., которая не была опрошена; судом неправильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела; выводы суда, изложенные в решении, не соответствуют фактическим обстоятельствам дела.

Судом апелляционной инстанции 14 ноября 2013 г. постановлено определение о переходе к

рассмотрению данного дела по правилам производства в суде первой инстанции на том основании, что к участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований относительно предмета спора не была привлечена К.А.В.

Проверив материалы дела, полагая возможным в силу **ч. 3 ст. 167 ГПК РФ** рассмотреть дело в отсутствие иных не явившихся участвующих в деле лиц, поскольку о месте и времени слушания дела они извещены заблаговременно по правилам **ст. 113 ГПК РФ**, выслушав объяснения ответчиков Б.Р., С., поддержавших вышеприведенные доводы апелляционной жалобы в полном объеме, истца К.В.В., возражавшего относительно удовлетворения доводов данной жалобы, третьего лица без самостоятельных требований относительно предмета спора Б.М., оставившего решение данного спора на усмотрение Судебной коллегии, обсудив доводы апелляционной жалобы, Судебная коллегия находит состоявшееся решение суда подлежащим отмене ввиду следующего.

На основании **ст. 195 ГПК РФ** решение суда должно быть законным и обоснованным.

В соответствии с **Постановлением** Пленума Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003 г. N 23 решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (**ч. 1 ст. 1, ч. 3 ст. 11 ГПК РФ**).

Между тем при рассмотрении настоящего спора судом первой инстанции данные положения не были учтены и применены.

Поскольку судом первой инстанции дело рассмотрено без привлечения к участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований относительно предмета спора К.А.В., права и обязанности которой затрагиваются при рассмотрении данного дела, Судебная коллегия считает, что обжалуемое решение подлежит отмене в соответствии с **п. 4 ч. 4 ст. 330 ГПК РФ**, в силу которого основанием для отмены решения суда первой инстанции в любом случае является принятие судом решения о правах и об обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле.

Рассматривая заявленные К.В.В. иски о признании права собственности на долю в праве собственности на жилое помещение к Б.Р., С. по правилам, установленным **ГПК РФ** для рассмотрения дела в суде первой инстанции, суд апелляционной инстанции приходит к следующему.

Из материалов дела усматривается, что правообладателями жилого дома общей площадью 475,8 кв. м, жилой площадью 212,6 кв. м, расположенного по адресу: \*\*\*, на основании договора дарения долей жилого дома от 24 декабря 2003 г. являются истец К.В.В. - 48/50 доли в праве, К.А.В. - 1/50 доли в праве, Б.М. - 1/50 доли в праве, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права N \*\*\*, N \*\*\*, N \*\*\* от 8 января 2004 г. (л.д. 10 - 12); из представленных в материалы дела актов и квитанций к приходным кассовым ордерам, платежным поручениям видно, что по состоянию на 18 сентября 1998 г. К.В.В. была полностью произведена оплата стоимости строительства коттеджа и вступительных, паевых и целевых взносов; брак между истцом К.В.В. и ответчиком Б.Р. был заключен \*\*\* года участка N 402 района Южное Бутово г. Москвы от 24 августа 2012 г., о чем Чертановским отделом загс г. Москвы 28 сентября 2012 г. произведена запись акта о расторжении брака N \*\*\* и выдано свидетельство о расторжении брака (л.д. 15); согласно выписке из домовой книги по указанному адресу по месту жительства постоянно зарегистрированы: со 2 октября 2002 г. - Б.М., \*\*\* года рождения, Б.Р., \*\*\* года рождения, К.В.В., \*\*\* года рождения, К.С.В. \*\*\* года рождения, К.А.В., \*\*\* года рождения, с 23 марта 2011 г. - К.М.С., \*\*\* года рождения, с 10 февраля 2006 г. - К.М.А., \*\*\*

года рождения, с 8 октября 2002 г. - С., \*\*\* года рождения (л.д. 13 - 14).

Удовлетворяя заявленные исковые требования в полном объеме, суд первой инстанции, руководствуясь **ч. 4 ст. 31, ч. 2 ст. 30 ЖК РФ**, исходил из того, что ответчики не являются членами семьи собственника жилого помещения и после прекращения семейных отношений и расторжения брака являются бывшими членами семьи собственника, в указанном жилом помещении не проживают, а лишь сохраняют регистрацию по месту жительства по указанному адресу, совместного хозяйства не ведут, не имеют общего бюджета, не заботятся друг о друге, с учетом того, что право пользования жилым помещением у них возникло в связи с их регистрацией по месту жительства с согласия собственника жилого дома К.В.В. как членов его семьи: супруги и сына супруги.

Судебная коллегия не может согласиться с такими выводами суда ввиду следующего.

**Статьей 209 ГК РФ** определено, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В силу **п. 1 ст. 292 ГК РФ** члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

Согласно **ст. 31 ЖК РФ** к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

Согласно разъяснениям, содержащимся в **п. 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"**, вопрос о признании лица бывшим членом семьи собственника жилого помещения при возникновении спора решается судом с учетом конкретных обстоятельств каждого дела. При этом, учитывая положения **ч. 1 ст. 31 ЖК РФ**, следует иметь в виду, что поскольку ведение общего хозяйства между собственником жилого помещения и лицом, вселенным им в данное жилое помещение, не является обязательным условием признания его членом семьи собственника жилого помещения, то и отсутствие ведения общего хозяйства собственником жилого помещения с указанным лицом либо прекращение ими ведения общего хозяйства (например, по взаимному согласию) само по себе не может свидетельствовать о прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения. Данное обстоятельство должно оцениваться в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами по делу (**ст. 67 ГПК РФ**).

Исходя из правовой позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в **п. 3 и 3.1 Определения от 3 ноября 2006 г. N 455-О**, устанавливая общие правила регулирования отношений, возникающих между собственником жилого помещения и членами семьи прежнего собственника, а также между собственником жилого помещения и бывшими членами его семьи, соответствующие положения **п. 2 ст. 292 ГК РФ** и **ч. 4 ст. 31 ЖК РФ** не исключают учет судами и иными правоприменительными

органами при разрешении соответствующих гражданских дел места этих положений в системе действующего законодательства, включая жилищное и гражданское законодательство, а также учет особенностей конкретных жизненных ситуаций. Гарантии прав членов семьи бывшего собственника жилого помещения должны рассматриваться в общей системе действующего правового регулирования как получающие защиту наряду с конституционным правом собственности; признание приоритета прав собственника жилого помещения либо проживающих в этом помещении нанимателей, как и обеспечение взаимного учета их интересов, зависит от установления и исследования фактических обстоятельств конкретного спора.

Учитывая конкретные обстоятельства настоящего дела, того факта, что на протяжении всего времени с момента вселения ответчиков с октября 2002 г. с согласия собственника после приобретения истцом и детьми спорного жилого помещения в общую долевую собственность ответчики пользовались спорным жилым помещением и проживали в нем, Судебная коллегия полагает, что в данном случае само по себе расторжение брака между истцом К.В.В. и ответчиком Б.Р. не может служить основанием для вывода о том, что в настоящий момент ответчики лишились права пользования жилым помещением, учитывая, что у ответчиков не прекратились семейные отношения соответственно с сыном и братом Б.М., дочерью и сестрой К.А.В., 15 мая 1999 г. рождения, имеющими в собственности по 1/50 доли спорного жилого дома.

Принимая во внимание, что несовершеннолетняя К.А.В. достигла возраста 14 лет, является собственником доли в спорном жилом помещении, в силу [ст. 57 СК РФ](#) суд первой инстанции обязан был учесть мнение ребенка относительно рассматриваемого жилищного вопроса, затрагивающего его права, чего судом первой инстанции сделано не было.

Судом апелляционной инстанции дочь сторон К.А.В. была привлечена к участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований относительно предмета спора, которая, будучи извещенной о месте и времени слушания дела, в судебное заседание не явилась. Третье лицо без самостоятельных требований относительно предмета спора Б.М., являющийся сыном ответчика Б.Р. и братом ответчика С., разрешение заявленных требований оставил на усмотрение суда.

Поскольку ответчики в силу [ч. 1 ст. 31 ЖК РФ](#) продолжают оставаться членами семьи других собственников жилого дома, будучи в установленном законом порядке зарегистрированными в спорном жилом помещении в качестве членов семьи собственников, у них не может быть прекращено право пользования спорным жилым помещением в соответствии с [ч. 4 ст. 31 ЖК РФ](#) <1>.

-----  
<1> Апелляционное [определение](#) Московского городского суда от 4 декабря 2013 г. по делу N 11-34735 // СПС "КонсультантПлюс".

Подобная проблема может возникнуть при предъявлении иска о вселении члена семьи собственника, когда другой собственник возражает против его вселения. Думается, что вышеприведенные аргументы по определению сторон могут быть применены и при разрешении указанного дела.

2. Наибольшие трудности при определении надлежащих сторон вызывают дела, возникающие из договора социального найма. Это связано со сложным субъектным составом данного вида жилищных правоотношений.



По жилищным делам, возникающим из договора социального найма жилого помещения, в качестве сторон могут выступать различные субъекты жилищных и гражданских правоотношений: уполномоченные государственные органы Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления, действующие от имени собственников жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования), управомоченные собственниками жилых помещений государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда на осуществление функций наймодателя жилого помещения государственные и муниципальные предприятия и учреждения, наниматели, члены семьи нанимателя, поднаниматели, временные жильцы. При этом в соответствии с действующим законодательством наймодатель и наниматель жилого помещения могут являться одной из сторон в трех совершенно разных по своему содержанию и правовому регулированию договорах найма жилого помещения (договор социального найма, договор жилищного найма, заключаемый на коммерческих началах, именуемый в литературе договором коммерческого найма <1>; с введением в действие ЖК РФ появился еще один специальный вид договора найма жилого помещения, а именно договор найма специализированного жилого помещения).

-----  
<1> См., например: Седугин П.И. Указ. соч. С. 83.

Существующее разграничение в нормативно-правовых актах данных договоров обусловлено стремлением законодателя решить жилищную проблему обеспечения граждан и иных лиц жильем исходя из социального, имущественного положения, из нуждаемости в жилом помещении на время работы, учебы, производства капитального ремонта жилого помещения и т.д.

Согласно п. 1 ст. 672 ГК РФ договор социального найма жилого помещения заключается только в государственном и муниципальном жилищных фондах социального использования.

В соответствии с п. 1 ч. 3 ст. 19 ЖК РФ жилищный фонд социального использования - это совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов.

Договор социального найма жилого помещения и договор найма специализированного жилого помещения регулируются главным образом жилищным законодательством. Отношения же по договору коммерческого найма регулируются в основном гражданским законодательством.

Участие наймодателя в жилищных делах можно объяснить тем, что он является одной из сторон по договору найма жилого помещения и ему на праве собственности либо на другом вещном праве принадлежит жилое помещение.

Исходя из ст. 60 ЖК РФ положение наймодателя в договоре социального найма могут занимать различные субъекты правоотношений: Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования (действующие от их имени уполномоченные государственные органы Российской Федерации и субъекта Российской Федерации или уполномоченные органы местного самоуправления (далее - жилищные органы)), управомоченные указанными органами на осуществление функций наймодателя государственные и муниципальные предприятия и учреждения,

---

наименование и организационно-правовая форма которых напрямую зависят от вида жилищного фонда <1>; при этом наймодателями по договору социального найма не могут быть физические лица и юридические лица, основанные на частной форме собственности (указанные лица могут выступать в качестве наймодателей по договору коммерческого найма жилого помещения). В соответствии с действующим законодательством предметом договора социального найма может быть жилое помещение, относящееся к государственному или муниципальному жилищному фонду.

-----

<1> В п. 2 и 3 ч. 2 ст. 19 ЖК РФ даются следующие определения государственного и муниципального жилищных фондов:

- государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации) и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

- муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности городским, сельским поселениям либо другим муниципальным образованиям.

В ЖК РФ в отличие от ЖК РСФСР понятие ведомственного жилищного фонда не используется, но это не означает, что жилые помещения не могут передаваться собственниками указанных жилищных фондов в ведение предприятий и учреждений.

Государственный и муниципальный жилищные фонды находятся в ведении жилищных органов, при этом жилищные фонды могут быть переданы данными органами в полное хозяйственное ведение или оперативное управление предприятий или учреждений. Например, в некоторых муниципальных образованиях Российской Федерации органы местного самоуправления специально создают для осуществления функций наймодателя жилых помещений муниципальные предприятия и учреждения.

В настоящее время многие государственные унитарные предприятия, имеющие на своем балансе жилищный фонд, согласно Федеральному закону от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" <1>, преобразованы в акционерные общества (далее - АО) с сохранением за последними жилищного фонда на праве хозяйственного ведения.

-----

<1> Собрание законодательства РФ. 2002. N 4. Ст. 251.

Передача АО, образованному из государственного или муниципального унитарного предприятия, государственного или муниципального жилищного фонда на праве хозяйственного ведения противоречит действующему законодательству, в частности ч. 2 ст. 50 Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" <1>.

-----

<1> Собрание законодательства РФ. 2003. N 40. Ст. 3822.

---

Это положение также нашло подтверждение в судебной практике Высшего Арбитражного Суда РФ <1>. На несоответствие закону сложившегося положения по передаче государственного или муниципального жилищного фонда акционерным обществам, преобразованным в порядке приватизации из унитарных предприятий, неоднократно указывалось и в юридической литературе <2>.

-----

<1> См.: п. 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 22 от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // Российская газета. N 109. 2010. 21 мая.

<2> См.: Крашенинников П.В. Современные проблемы права собственности и иных вещных прав на жилые помещения. М., 1997. С. 7; Макаров Т.П. Ответственность администрации предприятия за содержание жилого фонда и жилищные права работников // Гражданин и право. 2001. N 12.

Из приведенного анализа действующего жилищного и гражданского законодательства следует, что в отношении государственного жилищного фонда Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и муниципального жилищного фонда могут выступать несколько правообладателей одновременно, а именно:

- в отношении государственного жилищного фонда Российской Федерации - собственник - Российская Федерация в лице соответствующего государственного органа Российской Федерации, государственные унитарные предприятия или учреждения;

- в отношении государственного жилищного фонда субъекта Российской Федерации - собственник - субъект Российской Федерации в лице соответствующего государственного органа субъекта Российской Федерации, государственные унитарные предприятия или учреждения;

- в отношении муниципального жилищного фонда - собственник - муниципальное образование в лице органа местного самоуправления, муниципальные учреждения и предприятия.

Кроме того, владельцем жилищного фонда может выступать и акционерное общество.

Необходимо также учесть, что от имени собственника жилого помещения соответствующего жилищного фонда действуют именно уполномоченные государственные органы - соответствующее министерство (ведомство) Российской Федерации, субъекта Российской Федерации либо орган местного самоуправления в лице администрации города или сельского поселения, наделенные правами юридического лица, а не их структурные подразделения (комитет по учету жилья, комитет имущественных отношений, городское жилищное управление и т.п.).

Следует также рассмотреть более подробно вопрос о правовом положении управомоченного собственником жилого помещения соответствующего жилищного фонда лица на осуществление функций наймодателя по договору социального найма в части осуществления распорядительных полномочий в отношении закрепленных за ним жилых помещений. Как отмечалось ранее, такими лицами могут быть государственное или муниципальное предприятие или учреждение.

Государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с ГК РФ (ст. 294). Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему

на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника. Указание собственника о распоряжении жилищным фондом может находиться в уставе унитарного предприятия либо в ином правовом акте, например в постановлении.

Остальным имуществом, принадлежащим предприятию, оно распоряжается самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами ([п. 2 ст. 295 ГК РФ](#)).

Из приведенных положений ГК РФ следует, что предприятие самостоятельно не может распоряжаться закрепленным за ним на праве хозяйственного ведения недвижимым имуществом. Выступая наймодателем по договору найма жилого помещения, предприятие, имеющее на праве хозяйственного ведения жилые помещения, не уполномочено в отношении их осуществлять какие-либо распорядительные действия, например без согласия собственника предоставлять гражданам в пользование жилое помещение.

Аналогичный вывод можно сделать и в отношении учреждения, которому имущество принадлежит на праве оперативного управления. Согласно [п. 1 ст. 296 ГК РФ](#) учреждение в отношении закрепленного за ним имущества осуществляет в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением имущества права владения, пользования и распоряжения им. [Пункт 1 ст. 298 ГК РФ](#) конкретизирует правило о порядке распоряжения имуществом учреждения: учреждение не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом и имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных ему по смете. Вместе с тем следует иметь в виду, что предприятие или учреждение, которым передано какое-либо имущество в полное хозяйственное ведение или оперативное управление соответственно, вправе осуществлять в отношении его распорядительные полномочия, если на то дано согласие собственника. Данный вывод нашел свое подтверждение в практике Верховного Суда РФ <1>.

-----

<1> См.: [Обзор](#) судебной практики Верховного Суда РФ от 15 июля 1998 г. "Некоторые вопросы судебной практики по гражданским делам" // Бюллетень Верховного Суда РФ. 1998. N 9.

Однако нужно отличать уполномоченные государственные органы, органы местного самоуправления, действующие от имени собственников жилых помещений соответствующих жилищных фондов, организации, уполномоченные собственником жилого помещения соответствующего жилищного фонда на осуществление функций наймодателя, от управляющих организаций, организаций жилищно-коммунального хозяйства различных организационно-правовых форм, выполняющих функции подрядчиков (исполнителей услуг) по обслуживанию, содержанию и ремонту объектов жилищно-коммунального хозяйства (далее - организации ЖКХ), а также предоставлению услуг, которые выбраны непосредственно собственниками жилищного фонда или уполномоченными ими организациями (управляющие организации). Среди указанных организаций можно выделить жилищно-ремонтные предприятия, большинство которых было создано путем преобразования домоуправлений, занимавших в прошлом далеко не последнее положение в системе управления ЖКХ. Ранее именно домоуправление выступало стороной по договору найма жилого помещения в государственном вневедомственном жилищном фонде, а поэтому и стороной по различным жилищным делам в суде. В настоящее время жилищно-ремонтные предприятия выполняют функции подрядчика или исполнителя услуг по соответствующему договору, заключенному с

---

наймодателем жилых помещений. Система организаций жилищно-коммунального хозяйства изложена в **Положении** о формировании договорных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве, утвержденном Приказом Минстроя России от 20 августа 1996 г. N 17-113 <1>.

-----

<1> Экспресс-Закон. 1998. Июнь. N 24.

Согласно **п. 1.1** данного Положения в основу системы управления жилищно-коммунальным хозяйством должны быть положены рациональное разделение функций и организация договорных взаимоотношений между субъектами собственности жилищного фонда и объектов коммунального назначения и субъектами хозяйствования - организациями жилищно-коммунального хозяйства различных организационно-правовых форм с соответствующим разделением прав, обязанностей и ответственности сторон.

Собственники жилищного фонда и объектов коммунального назначения (органы местного самоуправления, предприятия и организации, в чьем хозяйственном ведении находятся объекты государственного жилищного фонда, юридические или физические лица) непосредственно или через уполномоченные ими органы - службы заказчика, управляющие компании выступают заказчиками на обслуживание, содержание, ремонт и развитие объектов жилищно-коммунального хозяйства, а также на предоставление услуг потребителям.

В соответствии с **ч. 2 ст. 163** ЖК РФ управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем 50%, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством РФ в соответствии с **ч. 4 ст. 161** ЖК РФ.

В свою очередь на практике управляющая организация для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту указанных домов заключает договоры с организациями ЖКХ, выбираемыми управляющими организациями по результатам открытых конкурсов, проводимых управляющей организацией <1>.

-----

<1> См.: Лифшиц Д.В. Правовое регулирование деятельности управляющей организации // Жилищное право. 2003. N 1. С. 34 - 36.

Таким образом, по жилищным делам, возникшим из договора социального найма жилого помещения (о взыскании долгов по оплате жилья и коммунальных услуг, о признании договора социального найма недействительным, о признании утратившим право пользования жилым помещением и т.п.), надлежащей стороной будут являться действующие от имени собственника жилого помещения соответствующего жилищного фонда уполномоченные государственные органы Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или управомоченное им лицо (государственные и муниципальные предприятия и учреждения) - наймодатель жилого помещения, а не организации ЖКХ и не управляющая организация.

В связи со сложной структурой жилищных органов в теории гражданского процессуального права и в судебной практике возникает множество вопросов, относящихся к правильному

определению указанных органов в качестве стороны, а именно: кого следует признавать надлежащим истцом или ответчиком в том или ином жилищном споре, когда уполномоченные государственные органы Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, действующие от имени собственников жилых помещений соответствующих жилищных фондов, и наймодатель в одном лице не совпадают, т.е. когда жилищными органами созданы предприятия или учреждения для осуществления функций наймодателя по договорам социального найма?

Ответ на поставленный вопрос следует искать через определение субъектов материально-правовых отношений. Если спор вытекает из условий договора социального найма (например, о признании лица утратившим право пользования жилым помещением, о взыскании платы за жилье и коммунальные услуги, о выселении в связи с проведением капитального ремонта и т.д.), стороной по спору в силу [ст. 60 ЖК РФ](#), [ст. 671 ГК РФ](#) является собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель). Если жилищным органом создано предприятие или учреждение для осуществления функций наймодателя, то положение стороны в данном деле должен занять последний. По жилищным делам, возникшим в связи с предоставлением жилого помещения, надлежащей стороной следует всегда признавать государственный орган или орган местного самоуправления, поскольку именно эти субъекты наделены правом распоряжаться жилыми помещениями (принимать решения о предоставлении жилого помещения, о сносе жилого помещения и т.д.).

[ЖК РФ](#) по-иному, чем [ЖК РСФСР](#), регулирует отношения по выселению с предоставлением жилого помещения. Государственный орган или орган местного самоуправления обязаны предоставить жилое помещение при выселении нанимателя только в связи со сносом жилого дома ([ст. 86 ЖК РФ](#)). В остальных случаях выселения с предоставлением жилого помещения (в связи с переводом жилого помещения в нежилое, признанием его непригодным для проживания либо в связи с проведением капитального ремонта или реконструкции дома) обязанным лицом является наймодатель ([ст. 85, 87, 88 ЖК РФ](#)). На наш взгляд, возложение обязанности по предоставлению жилого помещения на наймодателя (при несовпадении этого субъекта в одном лице с органом местного самоуправления или органом государственной власти) в связи с переводом жилого помещения в нежилое, признанием его непригодным для проживания, проведением капитального ремонта или реконструкции дома нельзя признать правильным, так как в указанных случаях предоставляется новое жилое помещение, что требует от органа местного самоуправления принятия решения <sup><1></sup>. Договор социального найма в соответствии с [ч. 3 ст. 57 ЖК РФ](#) заключается на основании решения органа местного самоуправления, поэтому наймодатель не вправе заключать договор найма на новое жилое помещение без данного решения. Исходя из этого, как нам представляется, надлежащей стороной по указанным делам в случае несовпадения в одном лице органа местного самоуправления и наймодателя следует признавать именно орган местного самоуправления, а не наймодателя <sup><2></sup>.

-----

<1> Необходимость принятия уполномоченным органом решения о предоставлении жилого помещения вызвана тем, что при переводе жилого помещения в нежилое, признании его непригодным для проживания либо проведении капитального ремонта или реконструкции дома данное жилое помещение, являющееся предметом договора социального найма, не сохраняется, а поэтому договор социального найма в отношении этого жилого помещения подлежит прекращению, что требует от собственника жилого помещения предоставления нового жилого помещения и соответственно заключения договора социального найма.

<2> Согласно [ЖК РФ](#) надлежащей стороной государственный орган или орган местного

самоуправления выступает по делам о выселении нанимателя в связи со сносом дома, в остальных случаях выселения с предоставлением жилого помещения - наймодатель.

В связи со сложной системой жилищных органов и организаций в сфере жилищных правоотношений при рассмотрении дел о выселении граждан без предоставления другого жилого помещения может возникнуть вопрос: кого из указанных субъектов следует признавать в качестве надлежащего истца? Каждый из данных лиц вступал с гражданином-ответчиком в те или иные жилищные правоотношения (принятие решения о предоставлении жилого помещения, заключение договора социального найма и т.д.). Исходя из того, что жилое помещение, из которого выселяется наниматель или член его семьи, является собственностью публично-правового образования, в качестве надлежащего истца, очевидно, могут выступать лишь уполномоченный орган государственной власти, орган местного самоуправления либо созданные данными органами для осуществления функций наймодателя лица. Таким образом, как представляется, учитывая полномочия и юридическую заинтересованность таких органов и организаций, в качестве надлежащего истца по этому делу может выступить любой из вышеприведенных субъектов. Исходя из изложенного следует обратить внимание на то, что по делам о признании договора социального найма жилого помещения недействительным, о признании права пользования жилым помещением и по другим спорам, в которых ставится вопрос о приобретении или прекращении права на жилое помещение, процессуальное положение сторон обязательно должны занять и уполномоченный орган государственной власти, орган местного самоуправления и созданные данными органами для осуществления функций наймодателя лица.

Примером может служить следующее дело из судебной практики.

М.Ю. и С. соответственно на основании ордера от 29 ноября 1994 г. и от 2 августа 1993 г. занимали каждая койко-место в комнате в общежитии по адресу: \*\*\*. У М.Ю. 23 ноября 2003 г. родилась дочь М.Е.

М.Ю. на основании договора социального найма -А от 9 сентября 2010 г. вселена в комнату по указанному адресу, которая администрацией муниципального образования г. Краснодар 30 сентября 2010 г. по договору N 336872 передана бесплатно в общую долевую собственность М.Ю. и М.Е.

С. на основании договора социального найма -А от 9 сентября 2010 г. стала нанимателем комнаты по указанному адресу, которая администрацией муниципального образования г. Краснодар 23 сентября 2010 г. по договору N 36865 передана бесплатно в ее собственность.

Администрация муниципального образования г. Краснодар обратилась в суд с иском к М.Ю., несовершеннолетней М.Е., С., администрации Карасунского внутригородского округа г. Краснодара, МУ "Управление жилищного хозяйства" о признании недействительными договоров социального найма -А от 9 сентября 2010 г., -А от 9 сентября 2010 г., заключенных МУ "Управление жилищного хозяйства" с М.Ю. и С.; о признании недействительными договоров приватизации жилого помещения от 30 сентября 2010 г. и от 23 сентября 2010 г.; о применении последствий недействительности ничтожной сделки; о признании М.Ю. и М.Е. не приобретшими право пользования жилым помещением и о выселении.

Администрация муниципального образования г. Краснодар сослалась на то, что основанием для заключения с М.Ю. договора -А от 9 сентября 2010 г. социального найма комнаты N 711, а затем передачи комнаты в собственность бесплатно М.Ю., М.Е. по договору от 30 сентября 2010 г. послужило впоследствии отмененное решение Октябрьского районного суда г. Краснодар от 19 августа 2010 г., которым за М.Ю. и ее несовершеннолетней дочерью М.Е. признано право пользования

---

указанным жилым помещением с дальнейшей его приватизацией.

В результате заключение С. договора социального найма -А от 9 сентября 2010 г. комнаты в целом в связи с выездом семьи М-ных в комнату и приватизация жилого помещения по договору N 36865 от 23 сентября 2010 г. не основаны на законе.

М.Ю. и М.Е. не приобрели самостоятельного права на комнату и подлежат выселению в комнату, ранее занимаемую ими на основании ордера.

М.Ю. в своих интересах и в интересах несовершеннолетней М.Е. иск не признала и предъявила встречный иск о признании права пользования жилым помещением, о заключении договора социального найма, ссылаясь на то, что с согласия П. - нанимателя комнаты она с дочерью вселилась в комнату в качестве члена семьи нанимателя, с января 2005 г. проживала одной семьей с П. с оказанием ей материальной помощи и несением бремени содержания жилого помещения. 29 июля 2010 г. П. умерла, а она продолжала проживать в спорной комнате, нести расходы по ее содержанию, поэтому считает, что в соответствии с прежним и ныне действующим жилищным законодательством приобрела самостоятельное право пользования жилым помещением и право на заключение договора социального найма.

С. в лице представителя иск не признала и просила удовлетворить встречный иск М.Ю., ссылаясь на то, что М.Ю. добровольно не проживает в комнате с 2005 г. и утратила право пользования комнатой. Заключение с ней договора социального найма комнаты и договора приватизации указывает на признание администрацией муниципального образования г. Краснодар ее самостоятельного права на пользование данной комнатой.

Представитель администрации Карасунского округа г. Краснодара не признал иск администрации муниципального образования г. Краснодар; при рассмотрении встречного иска полагался на усмотрение суда.

Решением Советского районного суда г. Краснодар от 14 декабря 2011 г. иск удовлетворен; в удовлетворении встречного иска отказано.

В кассационной жалобе С. просит решение отменить, ссылаясь на то, что семья М-ных добровольно выселилась из комнаты и признает обстоятельство утраты права пользования комнатой; она приобрела квартиру в порядке приватизации, т.е. безвозмездно, и является добросовестным приобретателем; М-ны приобрели самостоятельное право на комнату.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, заслушав пояснения представителя С., Судебная коллегия не находит оснований к отмене решения суда как постановленного в соответствии с обстоятельствами дела и не противоречащего требованиям закона <1>.

-----

<1> Кассационное **определение** Краснодарского краевого суда от 28 февраля 2012 г. по делу N 33-36352 // СПС "КонсультантПлюс".

Как отмечалось ранее, после введения в действие **ЖК РФ** ордер как основание для вселения в жилое помещение больше не является одним из юридических фактов, при наличии которых у



гражданина возникает право на жилое помещение. Однако думается, что появится новая категория дел - споры о признании договора социального найма жилого помещения недействительным. Возникновение таких споров в суде возможно, если, например, договор социального найма был заключен в соответствии с недействительным (незаконным) решением органа местного самоуправления, которое явилось основанием для заключения данного договора. К сожалению, ЖК РФ не называет оснований, по которым договор социального найма может признаваться недействительным. Вместе с тем этот недостаток ЖК РФ восполнен Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации", в п. 23 которого приведены указанные основания. При рассмотрении и разрешении спора о признании договора социального найма недействительным, как уже было отмечено, неизбежно встанет вопрос о признании решения органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения недействительным, так как согласно ч. 4 ст. 57 ЖК РФ основанием для заключения данного договора является решение органа местного самоуправления. Исходя из этого в процессе рассмотрения дела о признании недействительным договора социального найма одновременно должен решаться вопрос о признании незаконным решения уполномоченного органа на предоставление жилого помещения. В связи с этим положение надлежащей стороны <1> должен занять наряду с наймодателем орган местного самоуправления, вынесший решение о предоставлении жилого помещения, при этом, если иск о признании договора социального найма недействительным будет предъявлен гражданином, указанные субъекты, являющиеся участниками спорного материального правоотношения, возникшего в связи с принятием решения о предоставлении жилого помещения и заключением договора социального найма, должны занять в процессе положение соответчиков.

-----

<1> Поскольку иск о признании договора социального найма жилого помещения может предъявляться гражданином или (и) органом местного самоуправления, последний может занять положение или истца, если иск им будет подан, или ответчика, если иск будет предъявлен гражданином.

В ЖК РФ отсутствует норма о правовых последствиях признания недействительным решения органа местного самоуправления и договора социального найма, исходя из этого, полагаем, законодатель предусмотрел применение общих положений ГК РФ о признании сделок недействительными. В соответствии с п. 2 ст. 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом. Таким образом, единственное последствие, которое может быть в данном случае, - это выселение, причем без предоставления жилого помещения. Этот вывод, вытекающий из анализа ЖК РФ и ГК РФ, нельзя признать допустимым, так как принятие незаконного решения о предоставлении жилого помещения может быть вызвано неправомерными действиями не только самих граждан, проживающих в жилом помещении, но и должностных лиц. В этом случае вина нанимателя отсутствует, поэтому такое лицо не может быть выселено без предоставления другого жилого помещения. Данный вывод нашел свое отражение в п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации". В названном пункте, в частности, указано: поскольку недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и она недействительна с момента ее совершения (п. 1 ст. 167 ГК РФ), то в случае признания недействительным решения о предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма признается

недействительным также и заключенный на основании данного решения договор социального найма, а лица, проживающие в жилом помещении, подлежат выселению из него в ранее занимаемое ими жилое помещение, а в случае невозможности выселения в ранее занимаемое жилое помещение им исходя из конкретных обстоятельств дела может быть предоставлено жилое помещение, аналогичное ранее занимаемому (п. 2 ст. 167 ГК РФ).

Несмотря на принятие ЖК РФ, определенную сложность вызывает и, по нашему мнению, будет вызывать вопрос о том, кто (жилищный орган или наймодатель, если они не совпадают в одном лице) должен быть привлечен в качестве надлежащего ответчика по иску о признании права пользования жилым помещением за членом семьи умершего нанимателя, указанного в договоре социального найма единственным пользователем жилого помещения.

На наш взгляд, надлежащим ответчиком по такому делу следует признать наймодателя. Как уже отмечалось, при отказе истцу в удовлетворении требования переход жилого помещения в распоряжение собственника не требует от него совершения каких-либо распорядительных действий, равно как и удовлетворение иска, поскольку вопросы признания гражданина членом семьи нанимателя, его вселения на жилую площадь не затрагивают отношений по предоставлению жилого помещения, так как оно уже было предоставлено в установленном законом порядке лицу, которое до своей смерти в нем проживало. Признание истца членом семьи умершего нанимателя не влечет за собой возникновения обязанности у органа местного самоуправления вынести решение о предоставлении жилого помещения, а у наймодателя заключить договор социального найма. Жилищные отношения вследствие признания лица членом семьи нанимателя претерпевают изменения лишь в части признания нового нанимателя по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя, что не требует от жилищного органа совершения распорядительных действий.

В жилищных делах наряду с жилищными органами материально заинтересованными лицами могут также выступать наниматель и члены его семьи, при этом, если по искам, связанным с осуществлением распорядительных полномочий в отношении жилых помещений (предоставление или изъятие жилых помещений), а также по делам о взыскании платы за жилье и коммунальные услуги, в качестве истца или ответчика должен выступать только жилищный орган или уполномоченное им лицо, то по другим жилищным делам стороной может являться как наймодатель, так и наниматели и члены его семьи (дела о выселении, о признании договора социального найма недействительным и т.д.). Однако в судебной практике встречаются дела, когда истцом и ответчиком в спорах могут быть только наниматели жилых помещений и члены их семей, например об устранении препятствий в праве пользования жилым помещением. Это объясняется тем, что данные дела касаются правомочия по пользованию жилым помещением, которое принадлежит только нанимателю и членам его семьи.

Определение данных субъектов в качестве надлежащих истцов или ответчиков в судебной практике особых затруднений не вызывает, за исключением вопроса о том, кого считать членом семьи нанимателя.

Так, согласно ч. 1 ст. 69 ЖК РФ к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке <1>.

-----

<1> **Последнее предложение данной статьи ЖК РФ**, содержащее указание на то, что иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя только в судебном порядке, является новым. Несмотря на то что в судебной практике дела о признании гражданина членом семьи нанимателя рассматриваются не один десяток лет и носят, как правило, спорный характер, с введением в действие ЖК РФ, на наш взгляд, данная категория дел о признании членом семьи гражданина, не являющегося супругом, ребенком, родителем, другим родственником или нетрудоспособным иждивенцем нанимателя, в определенных случаях будет иметь еще и бесспорный характер. Обусловлено это тем, что ЖК РФ установил исключительно судебную процедуру признания указанного гражданина членом семьи нанимателя, даже если наниматель и члены его семьи не оспаривают право этого гражданина признаваться членом семьи нанимателя.

Согласно разъяснениям Верховного Суда РФ, разрешая вопрос о признании членами семьи нанимателя других родственников (к другим родственникам могут быть отнесены любые родственники как самого нанимателя, так и членов его семьи независимо от степени родства как по восходящей, так и нисходящей линии), нетрудоспособных иждивенцев (при определении круга лиц, относящихся к нетрудоспособным иждивенцам, надлежит руководствоваться **п. 2, 3 ст. 9** Федерального закона от 17 декабря 2001 г. N 173-ФЗ "О трудовых пенсиях в Российской Федерации", содержащими перечень нетрудоспособных лиц, а также понятие нахождения лица на иждивении), суд обязан выяснить характер их отношений с нанимателем, членами его семьи (в частности, имело ли место ведение общего хозяйства), а также содержание волеизъявления нанимателя (других членов его семьи) в отношении их вселения в жилое помещение: вселялись они для проживания в жилом помещении как члены семьи нанимателя или жилое помещение предоставлено им для проживания по иным основаниям (договор поднайма, временные жильцы). В случае спора факт вселения лица в качестве члена семьи нанимателя либо по иному основанию может быть подтвержден любыми доказательствами (**ст. 55** ГПК РФ).

В соответствии с **ч. 1 ст. 69** ЖК РФ членами семьи нанимателя, кроме перечисленных выше категорий граждан, могут быть признаны и иные лица, но лишь в исключительных случаях и только в судебном порядке. Решая вопрос о возможности признания иных лиц членами семьи нанимателя (например, лица, проживающего совместно с нанимателем без регистрации брака), суду необходимо выяснить, были ли эти лица вселены в жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя или в ином качестве, вели ли они с нанимателем общее хозяйство, в течение какого времени они проживают в жилом помещении, имеют ли они право на другое жилое помещение и не утрачено ли ими такое право <1>.

-----

<1> См.: **п. 25** Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации".

Однако для возникновения у вышеперечисленных лиц равного с нанимателем и другими членами семьи права пользования жилым помещением по договору социального найма недостаточно только установления факта родственных отношений, иждивенчества и других обстоятельств, свидетельствующих о совместном проживании и ведении общего хозяйства. Согласно **ч. 1 ст. 70** ЖК РФ необходимыми условиями возникновения у данных лиц равного права пользования являются их вселение нанимателем в жилое помещение, письменное согласие членов семьи нанимателя на вселение

---

(в том числе временно отсутствующих), а также согласие наймодателя. Для возникновения права пользования жилым помещением у детей, родителей, супруга, не проживающих совместно с нанимателем, также необходимо наличие указанных условий, за исключением получения согласия наймодателя.

Это правило не распространяется на случаи вселения в жилое помещение несовершеннолетних детей нанимателя и других постоянно проживающих с нанимателем членов его семьи <1>.

-----

<1> См.: [абзац четвертый п. 26](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации".

Из вышеизложенного следует, что [ЖК](#) РФ воспринял положения, выработанные судебной практикой <1> по применению соответствующих норм [ЖК](#) РСФСР, в части учета согласия на вселение временно отсутствующих членов семьи нанимателя и исключения такого условия для вселения гражданина в жилое помещение, как его регистрация по месту жительства (прописка).

-----

<1> См.: [Постановление](#) Конституционного Суда РФ от 25 апреля 1995 г. N 3-П "По делу о проверке конституционности частей первой и второй статьи 54 Жилищного кодекса РСФСР в связи с жалобой гражданки Л.Н. Ситаловой" // Российская газета. N 87. 1995. 5 мая; [Постановление](#) Пленума Верховного Суда РФ от 31 октября 1995 г. N 8 "О некоторых вопросах применения судами Конституции Российской Федерации при осуществлении правосудия" // Российская газета. N 247. 1995. 28 декабря; Бюллетень Верховного Суда РФ. 1996. N 1; Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 3 апреля 2001 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2001. N 9. С. 1 и др.

Таким образом, временно отсутствующие члены семьи являются полноправными участниками материально-правовых отношений по договору социального найма и, следовательно, должны занимать положение сторон в споре. Об этом же свидетельствует практика Конституционного Суда РФ.

[Определением](#) Конституционного Суда РФ от 21 июня 2011 г. N 783-О-О отказано в принятии к рассмотрению жалобы гражданки А.И. Пелевец, которой оспаривалась конституционность положения [ч. 1 ст. 70](#) ЖК РФ, закрепляющего право нанимателя вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, детей и родителей с письменного согласия членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих.

По мнению заявительницы, оспариваемое законоположение противоречит [ч. 1 ст. 19](#), [ч. 2 ст. 35](#) и [ч. 1 ст. 40](#) Конституции РФ, поскольку в силу отсутствия в нем определения понятия "временно отсутствующий член семьи" предоставляет право бывшим членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, не проживающим в данном жилом помещении, предъявлять требования о выселении лиц, вселенных нанимателем без согласия бывших членов семьи.

Конституционный Суд РФ указал, что "оспариваемое положение [ч. 1 ст. 70](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, рассматриваемое в системе иных положений данного Кодекса, направлено на обеспечение баланса интересов всех лиц, обладающих правом пользования жилым помещением по договору социального найма, и не может рассматриваться как нарушающее конституционные права

заявительницы" <1>.

<1> **Определение** Конституционного Суда РФ от 21 июня 2011 г. N 783-О-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Пелевец Аллы Ивановны на нарушение ее конституционных прав положением части 1 статьи 70 Жилищного кодекса Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс".

Об этом же свидетельствует и современная практика Верховного Суда РФ.

Так, С. обратился в суд с иском к Федеральному государственному учреждению (далее - ФГУ), в котором с учетом уточненных требований просил признать за ним и членами его семьи право собственности на занимаемую ими квартиру.

Как установлено судом, 20 июля 2009 г. между ФГУ, действующим от имени наймодателя, и С. заключен договор социального найма жилого помещения - трехкомнатной квартиры, находящейся в государственной собственности.

Согласно указанному договору совместно с нанимателем в жилое помещение вселены следующие члены семьи: Л. - жена, В. - сын жены, Е. - мать жены.

Согласно выписке из домовой книги от 18 ноября 2009 г. в спорном жилом помещении зарегистрированы С., Л., Е.

25 августа 2009 г. С. обратился к ответчику с заявлением о передаче квартиры в собственность. В удовлетворении заявления было отказано, поскольку государственная регистрация прав на указанный жилой дом не осуществлена.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судом второй инстанции, исковое заявление удовлетворено, постановлено признать за С., Л. и Е. право общей долевой собственности на спорное жилое помещение в равных долях, по 1/3 доли за каждым.

В кассационных жалобах Л., действующей за себя и по доверенностям за В. и Е., ставился вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ жалобу удовлетворила, указав следующее.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции указал, что истцы не лишены права на получение жилого помещения в собственность.

При этом суд указал, что В., извещенный о дне слушания дела, не изъявил желания признать за собой право собственности на спорное жилое помещение.

Суд второй инстанции, не согласившись с доводом жалобы В. о нарушении судом его права на участие в приватизации, отметил, что спор разрешен с соблюдением требований материального и процессуального законодательства.

Вместе с тем в соответствии с **абзацем первым ст. 2** Закона РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О

приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных данным **Законом**, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

Согласно **ч. 1 - 3 ст. 69 ЖК РФ** к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения.

В силу **ст. 71 ЖК РФ** временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма.

Таким образом, по смыслу указанных правовых норм временное отсутствие кого-либо из проживающих совместно с нанимателем членов его семьи не влияет на необходимость получения их согласия на приватизацию жилого помещения, занимаемого по договору социального найма.

Судом установлено, что с июля 2008 г. (по окончании военного института) согласно контракту с Министерством обороны РФ от 1 апреля 2005 г., предусматривающему прохождение военной службы в Вооруженных Силах РФ на срок обучения и в течение пяти лет после его окончания, В. проходил службу в Мурманской области, где проживал в служебном жилом помещении.

При таких обстоятельствах, учитывая, что В. указан в договоре социального найма в качестве члена семьи нанимателя, суду следовало установить, являлось ли отсутствие В., связанное с прохождением им военной службы в Вооруженных Силах РФ, временным отсутствием, требовавшим получения его согласия на приватизацию спорного жилого помещения.

Между тем это юридически важное обстоятельство судом установлено не было.

Вывод суда первой инстанции о том, что В. не выразил намерения признать за собой право собственности на спорное жилое помещение, ошибочен, поскольку заявление об отказе В. от участия в приватизации отсутствовало.

Неправильным является и вывод суда кассационной инстанции о том, что на момент вынесения решения судом первой инстанции не имелось данных о наличии у В. права на приватизацию жилого помещения, поскольку он сделан без учета договора социального найма, подтверждающего вселение В. в спорное жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя.

---

Несостоятельна и ссылка суда кассационной инстанции на отсутствие регистрации В. в жилом помещении, поскольку, как неоднократно указывал Конституционный Суд РФ, сам по себе факт регистрации или отсутствия таковой не порождает для гражданина каких-либо прав и обязанностей и не может служить основанием для ограничения или условием реализации прав и свобод граждан.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ отменила вынесенные по делу судебные постановления, а дело направила на новое рассмотрение в суд первой инстанции <1>.

-----

<1> **Обзор** судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2012 года (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10 апреля 2013 г.).

С точки зрения правильности определения надлежащих истца и ответчика по делу вызывают интерес споры о признании лица утратившим право пользования жилым помещением в связи с выездом в другое место жительства и расторжении договора социального найма.

Согласно **ч. 3 ст. 83** ЖК РФ в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В материальном правоотношении, возникшем в связи с признанием гражданина утратившим право пользования жилым помещением в связи с выездом в другое место жительства, заинтересованными лицами являются субъекты данного договора, а именно наниматель, члены его семьи и наймодатель.

При буквальном толковании данной **статьи** может сложиться мнение, что надлежащим истцом по данному делу может быть только наймодатель, а ответчиками - наниматель и члены его семьи.

Судебная практика Президиума Верховного Суда РФ свидетельствует о расширительном толковании положения **ч. 3 ст. 83** ЖК РФ, допуская к участию в качестве истца по этому жилищному спору не только наймодателя, но и нанимателя и членов его семьи <1>.

-----

<1> **Обзор** законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2007 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 1 августа 2007 г.) (извлечение) // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. 2007. N 12 (ч. II) (извлечения).

Уместно в связи с этим также предположить: известно, что сосед по коммунальной квартире не вправе обращаться с иском к непроживающему соседу в другой комнате коммунальной квартиры о признании утратившим право пользования спорной комнатой, поскольку у них разные договоры социального найма (**ч. 3 ст. 83** ЖК РФ, **п. 32** Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"), вместе с тем допустимо предъявление иска к непроживающему соседу о признании договора расторгнутым со дня его выезда, чтобы в случае удовлетворения иска занять освободившееся жилое помещение в порядке **ст. 59** ЖК РФ. **Статья 83** ЖК РФ прямо о такой возможности не говорит, но также отсутствует и запрет на предъявление иска указанными лицами. Это способствовало бы в какой-то мере сокращению неиспользуемого жилья, а также наиболее

эффективному распределению свободной жилой площади между нуждающимися в жилом помещении лицами.

В **ЖК РФ** следовало бы закрепить возможность предъявления иска нанимателем жилого помещения в коммунальной квартире к другому нанимателю о признании договора расторгнутым со дня его выезда на постоянное жительство в другое место.

Также вызывает интерес возникший в судебной практике вопрос: кто может выступить в качестве надлежащего истца по делу о выселении без предоставления другого жилого помещения (**ст. 91 ЖК РФ**)?

**Статья 69 ЖК РФ** устанавливает круг лиц, относящихся к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма.

Согласно **ч. 4 этой же статьи**, если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

Следовательно, прекращение семейных отношений не влечет изменения жилищных прав бывших членов семьи нанимателя.

**Статья 91 ЖК РФ** предусматривает выселение в судебном порядке по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи без предоставления другого жилого помещения в том случае, если они используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение.

Согласно положениям данной нормы выселению подлежат только наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи.

При этом **ЖК РФ** не содержит нормы, предусматривающей возможность выселения бывших членов семьи нанимателя при систематическом нарушении прав и законных интересов граждан, совместно с ним проживающих.

Вместе с тем прекращение семейных отношений при совместном проживании граждан предполагает раздельное ведение хозяйства, изменение порядка пользования жилым помещением и порядка несения бремени расходов по уплате за жилое помещение и коммунальные услуги, а также за содержание и ремонт жилого помещения. Следовательно, такие граждане фактически становятся по отношению друг к другу соседями.

Таким образом, поскольку **ст. 91 ЖК РФ** предусматривает выселение граждан в случае систематического нарушения прав и законных интересов соседей, то, следовательно, по требованию заинтересованных лиц бывший член семьи нанимателя может быть выселен в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения, если он противоправным поведением делает невозможным для других проживание с ним в одном жилом помещении (квартире) <1>.

-----



---

<1> **Обзор** судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2005 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 1 марта 2006 г.) // СПС "КонсультантПлюс".

Также для разъяснения указанного вопроса имеет значение еще один вывод Верховного Суда РФ.

**Статья 91** ЖК РФ предусматривает выселение в судебном порядке по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи без предоставления другого жилого помещения в том случае, если они используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение.

К заинтересованным лицам относятся лица, чьи права нарушаются неправомерными действиями нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи.

В частности, при систематическом нарушении прав и законных интересов соседей в суд с иском о выселении граждан, которые своим поведением делают невозможным для других проживание с ними в одном доме, может обратиться любой житель дома, чьи права нарушаются неправомерными действиями другого жильца этого же дома <1>.

-----

<1> **Обзор** судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2005 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 1 марта 2006 г.) // СПС "КонсультантПлюс".

В жилищных делах в качестве истца могут участвовать и граждане, не имеющие статуса нанимателя или членов его семьи. Например, это возможно по делам о предоставлении жилого помещения, о признании права на жилое помещение.

В связи с тем что в жилищных правоотношениях участвует множество субъектов, в жилищных делах возможно соучастие. Согласно **ст. 40** ГПК РФ иск может быть предъявлен в суд совместно несколькими истцами или к нескольким ответчикам (процессуальное соучастие).

Процессуальное соучастие допускается, если:

- 1) предметом спора являются общие права или обязанности нескольких истцов или ответчиков;
- 2) права и обязанности нескольких истцов или ответчиков имеют одно основание;
- 3) предметом спора являются однородные права и обязанности.

Каждый из истцов или ответчиков по отношению к другой стороне выступает в процессе самостоятельно. Соучастники могут поручить ведение дела одному или нескольким из соучастников.

В случае невозможности рассмотрения дела без участия соответчика или соответчиков в связи с характером спорного правоотношения суд привлекает его или их к участию в деле по своей инициативе. После привлечения соответчика или соответчиков подготовка и рассмотрение дела производится с самого начала.

Определения понятия соучастия в указанных положениях **ГПК РФ** не дается.

В теории гражданского процессуального права под соучастием принято понимать участие в одном и том же производстве нескольких истцов (соистцов) или нескольких ответчиков (соответчиков), права требования или обязанности отвечать по иску которых не исключают друг друга <1>. В юридической литературе есть и иные определения понятия соучастия. Под соучастием понимается "соединение нескольких лиц на стороне истца или ответчика" <2>, "множественность лиц на истцовой и ответной стороне" <3>, два или несколько лиц на стороне истца или ответчика <4>, участие в одном деле на стороне истца или ответчика нескольких лиц, имеющих спор с противоположной стороной <5>, и, наконец, участие в одном деле нескольких истцов или нескольких ответчиков, состоящих друг с другом в одном многосубъектном спорном материальном правоотношении или в самостоятельных материальных правоотношениях <6>.

-----

<1> См.: Абова Т.Е. Соучастие в гражданском процессе: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1952. С. 7; Гражданский процесс / Под ред. К.С. Юдельсона. М.: Юрид. лит., 1972. С. 74 (автор главы - М.Л. Вукот); Шакарян М.С. Соучастие по советскому гражданскому процессуальному праву // Тр. ВЮЗИ. Т. 38: Вопросы науки советского гражданского процессуального права. М.: ВЮЗИ, 1974. С. 106; Советский гражданский процесс / Под ред. М.А. Гурвича. 2-е изд. М.: Высш. школа, 1975. С. 57; Горбашев В.В. Развитие российского законодательства о соучастии // Законодательство и экономика. 2003. N 9.

<2> См.: Абрамов С.Н. Советский гражданский процесс. М.: Госюриздат, 1952. С. 98.

<3> См.: Юдельсон К.С. Советский гражданский процесс. С. 65.

<4> См.: Советское гражданское процессуальное право. М.: Юрид. лит., 1965. С. 73.

<5> См.: Чечот Д.М. Указ. соч. С. 56.

<6> См.: Мельников А.А. Правовое положение личности в советском гражданском процессе. С. 141; Аносова С.В. Указ. соч. С. 8; Советский гражданский процесс. М.: Изд-во МГУ, 1970. С. 55.

По нашему мнению, наиболее точным является определение понятия соучастия, данное Т.Е. Абовой, М.С. Шакарян и др.

В зависимости от того, на чьей стороне возникает соучастие, оно может быть активным (на стороне истца), пассивным (на стороне ответчика) или смешанным (если в деле одновременно участвуют несколько истцов и несколько ответчиков). В основе данной классификации лежит чисто внешний признак, не влекущий ни материальных, ни процессуальных последствий, а потому она не имеет практического значения.

Для теории и практики весьма существенно деление соучастия в зависимости от особенностей объекта судебного разбирательства - соединенных для совместного рассмотрения материальных требований. По этому признаку соучастие можно подразделить на факультативное (возможное, допустимое) и обязательное (необходимое). При факультативном соучастии вопрос о праве одного из истцов или обязанностях одного из ответчиков можно разрешить отдельно и независимо от ответа на вопрос о правах и обязанностях других соучастников. Каждое из предъявленных исковых требований

могло бы быть рассмотрено в самостоятельном производстве.

В отличие от факультативного при обязательном соучастии отдельное рассмотрение нескольких требований невозможно. Объект спора в данном случае таков, что решение вопроса о праве (обязанности) одного из соучастников зависит от установления прав (обязанностей) других истцов (ответчиков) по делу. Если в процессе будут участвовать не все субъекты спорного права или обязанности, окажется невозможным исполнение решения суда <1>.

<1> См.: Курс советского гражданского процессуального права. Т. 1. С. 254 - 256.

При исследовании вопросов возможности возникновения соучастия в жилищных спорах нельзя не согласиться с мнением Л. Грось, которая считает, что при множественности субъектов спорного материального правоотношения и при объединении одним лицом однородных требований к нескольким лицам или (и) несколькими лицами к одному лицу, основанием процессуального соучастия являются особенности спорных материальных правоотношений <1>. Соучастие в жилищных делах обусловлено тем, что жилищное законодательство предоставляет равные права по пользованию жилым помещением нанимателям, членам их семей, поэтому при возбуждении жилищного дела могут затрагиваться интересы всех совместно проживающих лиц, обладающих правом на жилое помещение, что вызывает необходимость их одновременного участия в споре. Об этом же писал Р.Е. Гукасян: "Жилое помещение находится в общем пользовании всех членов семьи, поэтому изменение или прекращение договора жилищного найма в равной степени затрагивает интересы всех членов семьи, и они должны принимать совместное участие при рассмотрении подобных споров" <2>. По ряду категорий дел нет необходимости привлекать всех членов семьи в качестве соистцов. "Каждый член семьи имеет право требовать защиты принадлежащего ему права, хотя бы этим самым объективно защищались интересы остальных членов семьи, как общих пользователей спорного жилого помещения..." <3>.

<1> См.: Грось Л. [Институт процессуального соучастия: связь между процессуальным и материальным правом](#) // Российская юстиция. 1998. N 3.

<2> Гукасян Р.Е. Рассмотрение судами жилищных дел. С. 50.

<3> Гукасян Р.Е. Рассмотрение судами жилищных дел. С. 50.

Поэтому нельзя признать правильной общую формулу, что, "когда суд должен разрешить спорное материальное правоотношение, имеющее сложную многосубъектную структуру, он должен привлечь к участию в деле в качестве соистцов или соответчиков всех субъектов этого спорного правоотношения" <1>. "Это положение приемлемо в тех случаях, когда иск предъявлен всеми членами семьи... если остальные члены семьи иска не предъявили, то суд имеет полную возможность разрешить спор по существу и защитить интересы истца и без участия остальных членов семьи" <2>. Указанный вывод является актуальным с точки зрения действующего гражданско-процессуального законодательства, так как, по нашему мнению, в соответствии с принципом диспозитивности в ГПК РФ исключена возможность возникновения обязательного соучастия на истцовой стороне. Одним из подтверждений этому является положение [ч. 3 ст. 40 ГПК РФ](#), в которой указано, что в случае невозможности рассмотрения дела без участия соответчика или соответчиков в связи с характером

спорного правоотношения суд привлекает его или их к участию в деле по своей инициативе. После привлечения соответчика или соответчиков подготовка и рассмотрение дела производится с самого начала. Из данной [статьи](#) следует, что соистца суд по своей инициативе привлекать к участию в деле не вправе.

-----  
<1> Чечот Д.М. Указ. соч. С. 57.

<2> Гукасян Р.Е. Рассмотрение судами жилищных дел. С. 53 - 54.

Таким образом, встает вопрос: если не в качестве соистца, тогда какое процессуальное положение должны занять в жилищных делах остальные члены семьи, когда судебное решение может повлиять на их права и обязанности? Представляется, что указанные лица должны занять процессуальное положение третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора. Характеристика данных лиц в указанном процессуальном положении будет рассмотрена в следующем [параграфе](#).

Соистцами и соответчиками совместно с пользователями жилого помещения (чаще соответчиками) могут выступать и жилищные органы и (или) наймодатель (это возможно, например, по делам о принудительном обмене, о признании обмена недействительным и т.д.).

Особо актуальным является вопрос об обязательном соучастии на стороне ответчика, так как непривлечение соответчика к участию в деле является основанием для отмены судебного решения. Нередко случаи обязательного соучастия на стороне ответчика встречаются по делам о выселении. "Основанием обязательного соучастия ответчиков по этим делам выступает то обстоятельство, что защита прав истца достигается одновременным совершением действий всеми соучастниками, то есть такое право не может быть защищено последовательным выселением отдельных членов семьи, так как жилая площадь, приходящаяся на выселяемого, перейдет в распоряжение остальных членов семьи" <1>, а в некоторых случаях со стороны жилищного органа одновременно возникает необходимость совершения действия по предоставлению другого жилого помещения.

-----  
<1> Особенности рассмотрения отдельных категорий гражданских дел. С. 143.

## § 2. Третьи лица

ГПК РФ не раскрывает понятия третьих лиц, в Кодексе называются только виды третьих лиц, а именно третьи лица, заявляющие самостоятельные требования относительно предмета спора (далее - третьи лица с самостоятельными требованиями), и третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора (далее - третьи лица без самостоятельных требований) ([ст. 42, 43](#)).

В теории гражданского процессуального права под третьими лицами в гражданском процессе понимаются такие участвующие в деле лица, которые вступают (либо привлекаются) в уже возбужденное в суде дело для защиты своих прав или охраняемых законом интересов, не совпадающих с интересами первоначальных сторон, поскольку решение суда по делу может затронуть права и интересы третьих лиц <1>. В зависимости от характера заинтересованности третьих лиц в исходе дела закон различает две формы их участия в процессе: 1) третьи лица, заявляющие

самостоятельные требования относительно предмета спора; и 2) третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора.

-----

<1> См.: Курс советского гражданского процессуального права. Т. 1. Указ. соч. С. 262; См. также: Аргунов В.Н. Участие третьих лиц в советском гражданском процессе: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1980; Вукот М.А. Третьи лица в советском гражданском процессе // Уч. зап. Саратовского юрид. ин-та. 1959. Вып. 7; Гурвич М.А. Лекции по советскому гражданскому процессу. М., 1950; Захаров В.Н. Гражданские процессуальные гарантии субъективных прав и третьих лиц при рассмотрении и разрешении гражданских дел: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 1980; Ильинская И.М. Участие третьих лиц в гражданском процессе. М.: Юрид. лит., 1962; Клейнман А.Ф. Советский гражданский процесс. М.: Изд-во МГУ, 1954; Советский гражданский процесс. М.: Изд-во МГУ, 1979; Туманова Л.В. Участие третьих лиц как процессуальная форма обеспечения защиты интересов государства и общества в гражданском судопроизводстве (материально-правовые и процессуальные средства охраны и защиты интересов государства и общества). Калинин, 1988; Чечот Д.М. Указ. соч.; Шакарян М.С. Участие третьих лиц в советском гражданском процессе. М., 1990 и др.

В соответствии с ч. 1 ст. 42 ГПК РФ третьи лица, заявляющие самостоятельные требования относительно предмета спора, могут вступить в дело до принятия судебного постановления судом первой инстанции. Они пользуются всеми правами и несут все обязанности истца. По смыслу данной нормы третьи лица с самостоятельными требованиями - это те же истцы, которые пользуются всеми его правами, несут все его обязанности, но в отличие от первоначального истца третье лицо, заявляющее самостоятельные требования, не возбуждает процесса, а вступает в уже начавшийся процесс, причем требования третьего лица с самостоятельными требованиями носят самостоятельный характер, со своим предметом и основанием. Предмет и основание исков истца и третьего лица могут быть как различными, так и идентичными <1>.

-----

<1> См.: Курс советского гражданского процессуального права. Т. 1. С. 264.

В науке гражданского процессуального права существует проблема: кто является ответчиком по иску данного третьего лица? Одни авторы полагают, что иск обращен только к истцу <1>; другие - возможно обращение требования третьего лица к ответчику <2>; и наконец, третьи считают, что иск третьего лица всегда направлен против обеих сторон <3>. На наш взгляд, правильной является последняя точка зрения. Независимо от направленности требования только к одной из участвующих в деле сторон оспаривается право на предмет спора как у истца, так и у ответчика. Оба они противостоят третьему лицу как ответная сторона <4>.

-----

<1> См.: Вукот М.А. Третьи лица в советском гражданском процессе. С. 77; Чечот Д.М. Указ. соч. С. 100.

<2> См.: Ильинская И.М. Указ. соч. С. 14.

<3> См.: Советский гражданский процесс. М.: Изд-во МГУ, 1979. С. 48.

<4> См.: Курс советского гражданского процессуального права. Т. 1. С. 266 - 267.

Если по делам, возникающим из договора социального найма, участие третьих лиц, заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, можно встретить, то по делам, связанным с правом собственности на жилое помещение, эти лица вступают редко.

По жилищным делам в качестве третьих лиц с самостоятельными требованиями часто выступают жилищные органы.

Так, дом N \*\*\* (общежитие), расположенный по адресу: \*\*\* - с 1993 г. находится в муниципальной собственности (л.д. 66 - 68). В сентябре 2010 г. общежитию присвоен статус жилого дома (л.д. 71 - 72).

Б. на основании ордера от 27 августа 2001 г. была предоставлена на состав семьи из четырех человек (она, сын Б.Е.Н., дочь Б.А., внучка Б.Б.) квартира N \*\*\*, расположенная по адресу: \*\*\* (л.д. 28).

В августе 2010 г. Б., дочь Б.А., внучка Б.Б. сняты с регистрационного учета спорного жилого помещения (л.д. 26), в связи с чем нанимателем жилого помещения стал Б.Е.Н., с которым 24 июля 2012 г. администрация Старооскольского городского округа Белгородской области заключила договор социального найма жилого помещения (л.д. 39 - 40).

С.Т. обратилась в суд с требованиями к Б.Е.Н. о признании членом семьи нанимателя, признании права пользования жилым помещением на условиях социального найма, мотивируя их тем, что в 2010 г. была вселена в квартиру N \*\*\*, расположенную по адресу: \*\*\*, нанимателем квартиры Б.Е.Н. в качестве члена его семьи, поскольку они имели намерения заключить брак, вела с ним общее хозяйство. Считает, что была вселена в спорное жилое помещение на законных основаниях, с учетом уточнения требований в порядке ст. 39 ГПК РФ, просит признать ее вместе с несовершеннолетним сыном С. членом семьи нанимателя Б.Е.Н. с момента их вселения, признать за ней право пользования данным жилым помещением на условиях социального найма, взыскать с ответчика судебные расходы на оплату услуг представителя в размере \*\*\* руб. и госпошлину в сумме \*\*\* руб.

Администрация Старооскольского городского округа Белгородской области, привлеченная к участию в деле в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования, обратилась в суд с иском к С.Т., действующей также в интересах несовершеннолетнего С., с учетом уточнения исковых требований в порядке ст. 39 ГПК РФ, о выселении из занимаемого жилого помещения без предоставления другого жилого помещения. В обоснование требований ссылается на отсутствие законных оснований для вселения и, как следствие, на незаконность их проживания в спорном жилом помещении.

Решением суда отказано в удовлетворении требований С.Т., исковые требования администрации Старооскольского городского округа Белгородской области признаны обоснованными. Судебная коллегия по гражданским делам Белгородского областного суда данное решение оставила без изменения <1>.

-----

<1> Апелляционное **определение** Белгородского областного суда от 24 сентября 2013 г. по делу N 33-3264.

---

Если определение третьего лица с самостоятельными требованиями в процессе рассмотрения жилищного дела затруднений не вызывает, то в отношении третьего лица без самостоятельных требований в теории гражданского процессуального права и судебной практике существует множество вопросов.

Согласно **ч. 1 ст. 43** ГПК РФ третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судом первой инстанции судебного постановления по делу, если оно может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон.

Такие лица имеют следующие признаки:

- отсутствие самостоятельного требования на предмет спора;
- вступление в уже начатое по инициативе истца дело и участие в нем на стороне истца или ответчика;
- наличие материально-правовой связи только с тем лицом, на стороне которого третье лицо выступает;
- защита третьим лицом собственных интересов, поскольку решение по делу может повлиять на его права и обязанности <1>.

-----

<1> См.: Курс советского гражданского процессуального права. Т. 1. С. 268.

Заинтересованность третьего лица в процессе может быть различной: либо оно вступает в процесс с целью предупреждения возникновения права регресса ответчика (истца) к третьему лицу, участвовавшему в деле на его стороне <1>; либо третье лицо может быть заинтересовано в том, чтобы, вступая в процесс по спору между сторонами, своевременно предупредить ущемление своего права, предупредить ухудшение своего положения и т.п. <2>.

-----

<1> См.: Там же. С. 269.

<2> См.: Ильинская И.М. Указ. соч. С. 41.

1. В спорах о правах на жилое помещение в качестве третьих лиц без самостоятельных требований могут выступать как сами собственники жилых помещений, так и граждане, проживающие совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении, а также те лица, которые могут приобрести права на жилое помещение в силу принятого судебного решения. Необходимость участия указанных лиц обусловлена тем, что у этих граждан может возникнуть или они уже имеют право собственности либо право пользования жилым помещением, исходя из этого судебное решение может повлиять на их права и обязанности.

Так, например, истцы Г.Т., Ч.М. обратились в суд с иском, уточненным в порядке **ст. 39** ГПК РФ, к Ч.К. о признании утратившим право пользования жилым помещением, расположенным по адресу:

---

\*\*\*.

Ответчик Ч.К. предъявил встречный иск к Г.Т., Ч.М. о нечинении препятствий в пользовании спорным жилым помещением, сохранении за ним права пользования данной квартирой до обеспечения жилым помещением в г. Москве.

Решением Хамовнического районного суда г. Москвы от 22 марта 2013 г., оставленным без изменения Апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 июня 2013 г., постановлено:

признать Ч.К., 5 июня 1953 г. рождения, утратившим право на жилое помещение: квартиру 7 дома 22 по Денежному переулку в г. Москве.

В удовлетворении встречного иска Ч.К. к Г.Т., Ч.М. о нечинении препятствий в пользовании жилым помещением и сохранении права пользования жилым помещением - отказать.

Как усматривается из материалов дела и установлено судом первой инстанции, данная квартира принадлежит истцам Г.Т. и Ч.М. в равных долях, по 1/2 доли каждому в порядке наследования, что подтверждено свидетельствами о праве на наследство по завещанию от 27 мая 2011 г., реестровый номер 1н-304 и реестровый номер 1н-307 (л.д. 13, 14), свидетельствами о государственной регистрации права от 17 июня 2011 г. N 77-АН 216798, от 17 июня 2011 г. N 77-АН 216797 (л.д. 11, 12).

Также судом установлено, что Г.Т. состояла с Ч.К. в зарегистрированном браке до 24 января 2009 г.

Рассматривая настоящее дело, оценив в совокупности представленные сторонами доказательства, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу об удовлетворении заявленных Г.Т., Ч.М. к Ч.К. требований, поскольку установил, что семейные отношения между Ч.К. и собственниками жилого помещения - Г.Т. (бывшей супругой) и Ч.М. (дочерью ответчика) прекращены.

Ссылка подателя настоящей кассационной жалобы на нарушение судом норм гражданского процессуального права при разрешении спора по существу ввиду привлечения к участию в настоящем деле в качестве третьего лица - Ч.И., 19 февраля 1997 г. рождения, не может быть принята во внимание судом кассационной инстанции по следующим основаниям.

В соответствии с правилами [ст. 43](#) ГПК РФ третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судом первой инстанции судебного постановления по делу, если оно может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон. Они могут быть привлечены к участию в деле также по ходатайству лиц, участвующих в деле, или по инициативе суда.

В силу [ч. 4 ст. 37](#) ГПК РФ в случаях, предусмотренных федеральным законом, по делам, возникающим из гражданских, семейных, трудовых, публичных и иных правоотношений, несовершеннолетний в возрасте от 14 до 18 лет вправе лично защищать в суде свои права, свободы и законные интересы.

Рассматривая дело по существу, суд, установив, что Ч.И. имеет право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: \*\*\*, обоснованно привлек указанное лицо к участию в деле согласно Определению от 21 января 2013 г. (л.д. 68).

---



2. В теории и в судебной практике существует проблема возможности участия жилищных органов (наймодателя) в качестве третьих лиц без самостоятельных требований по жилищным делам, возникающим из договора социального найма.

Одни ученые считают, что данные органы могут участвовать в спорах в этом качестве <1>.

-----

<1> См.: Ильинская И.М. Указ. соч. С. 6,42; Остроухова В.М., Фишкова О.Н. Рассмотрение гражданских дел в суде. М., 1955. С. 42.

Р.Е. Гукасян и другие считают, что жилищные органы не могут занимать в процессе положение третьих лиц без самостоятельных требований <1>.

-----

<1> См.: Гукасян Р.Е. Рассмотрение судами жилищных дел. С. 62; Тараканкова Е.М. Участие жилищных органов в гражданском процессе. М., 1981. С. 34; Козловская Н.В. Процессуальные особенности судебной защиты жилищных права граждан: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Минск, 2003.

Судебная практика идет по пути признания участия жилищных органов (наймодателя) в качестве третьих лиц без самостоятельных требований.

Так, П.Н. обратился в суд с иском к П.Т., П.Е. о признании утратившими право пользования жилым помещением. В обоснование иска указал, что по договору социального найма \*\*\* от \*\*\* он является членом семьи нанимателя жилого помещения общей площадью \*\*\* кв. м, в том числе жилой - \*\*\* кв. м, расположенного по адресу: \*\*\*. Указанная квартира была предоставлена его матери П. на основании ордера \*\*\*, серия \*\*\* от \*\*\*. Совместно с нанимателем в жилое помещение были вселены: П.Н. - сын, П.Т. - бывшая сноха, П.Е. - внучка. \*\*\* брак между ним (П.Н.) и П.Т. был расторгнут. После развода ответчицы прожили в спорной квартире еще три года, а затем, добровольно собрав все свои вещи, выехали из спорной квартиры и стали проживать у З. - мамы П.Т. В 2007 г. П.Т. уехала работать и проживать в г. \*\*\*, а П.Е. уехала учиться в г. \*\*\*. В 2012 г. П.Е. закончила вуз в г. \*\*\* и осталась работать и проживать там. С 2000 г. ответчицы не оплачивают коммунальные услуги за данное жилое помещение. Факт их регистрации препятствует в осуществлении его права на бесплатную приватизацию жилья. С 2000 г. ответчицы не появляются в спорном жилом помещении, где в настоящее время они проживают, неизвестно.

Просил суд признать П.Т. и П.Е. утратившими право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: \*\*\*.

Определением судьи Октябрьского районного суда г. Саранска Республики Мордовия от 16 июля 2013 г. к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена администрация Октябрьского района городского округа Саранск <1>.

-----

<1> Апелляционное **определение** Верховного суда Республики Мордовия от 12 ноября 2013 г. по

делу N 33-2249/2013.

По нашему мнению, участие жилищных органов (наймодателя) в положении третьих лиц без самостоятельных требований возможно.

В качестве третьего лица без самостоятельных требований на стороне истца наймодатель может участвовать по иску нанимателя о выселении вследствие признания гражданина не приобретшим право пользования жилым помещением. Наймодатель будет участвовать в указанном качестве потому, что у него с истцом имеется материально-правовая связь, вытекающая из договора социального найма. В случае принятия судебного решения в пользу ответчика оно может повлиять на права и обязанности наймодателя, в частности, по изменению размера платы за жилье и коммунальные услуги в связи с увеличением количества проживающих в жилом помещении граждан.

В качестве третьего лица без самостоятельных требований на стороне ответчика управомоченное собственником жилого помещения соответствующего жилищного фонда на осуществление функций наймодателя лицо может привлекаться к участию в деле по иску жилищного органа о признании договора социального найма недействительным. Участие наймодателя в данном качестве необходимо, поскольку он состоит в материально-правовой связи с нанимателем (ответчиком), основанной на договоре социального найма жилого помещения. Судебное решение, которым исковое требование удовлетворено, может повлиять на обязанности наймодателя по расторжению договора социального найма и, как следствие, закрытию финансово-лицевого счета в отношении лица, с которым заключен недействительный договор социального найма.

В положении третьего лица без самостоятельных требований управомоченное собственником жилого помещения соответствующего жилищного фонда на осуществление функций наймодателя лицо может также участвовать по делу о признании нанимателя утратившим право на жилое помещение на основании **ч. 3 ст. 83 ЖК РФ** в связи с выездом в другое место жительства и расторжении тем самым договора социального найма.

Ранее **ст. 89 ЖК РСФСР** применялась наряду со **ст. 60 и 61 ЖК РСФСР**, в соответствии с которыми лицо, отсутствовавшее свыше шести месяцев без уважительных причин в месте своего проживания, могло быть признано утратившим право пользования жилым помещением. В связи с принятием Конституционным Судом РФ **Постановления** от 23 июня 1995 г. N 8-П "По делу о проверке конституционности части первой и пункта 8 части второй статьи 60 Жилищного кодекса РСФСР в связи с запросом Муромского городского народного суда Владимирской области и жалобами граждан Е.Р. Такновой, Е.А. Оглоблина, А.Н. Ващука" <1> положения **ч. 1 и п. 8 ч. 2 ст. 60 ЖК РСФСР** признаны не соответствующими Конституции РФ. Следует отметить, что правовые последствия применения **ст. 60 и 89 ЖК РСФСР (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ)** совпадают, а именно гражданин утрачивает право пользования жилым помещением <2>.

-----  
<1> Собрание законодательства РФ. 1995. N 27. Ст. 2622.

<2> Данное замечание будет иметь значение для дальнейшего изложения параграфа.

Признание нанимателя и члена его семьи утратившими право пользования жилым помещением в связи с выездом в другое место жительства производится по иску заинтересованных лиц. К таким лицам относятся наймодатель, наниматель или члены его семьи. Как правило, данный иск

предъявляется нанимателем или членами его семьи. Об этом свидетельствует практика Президиума Верховного Суда РФ.

Из содержания **ч. 1 ст. 60 ЖК РФ** следует, что сторонами по договору социального найма жилого помещения являются собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда и гражданин (наниматель), которому жилое помещение предоставляется во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных указанным Кодексом.

Вместе с тем в соответствии со ст. 69 ЖК РФ члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности (**ч. 2**). Они должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения (**ч. 3 ст. 69 ЖК РФ**). Следовательно, хотя члены семьи нанимателя и не подписывают договор социального найма, они являются участниками данного договора.

Согласно **ч. 3 ст. 83 ЖК РФ** в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма считается расторгнутым со дня выезда.

Данной правовой нормой предусматривается право нанимателя и членов его семьи (бывших членов семьи) на одностороннее расторжение договора социального найма и определяется момент его расторжения.

Исходя из равенства прав и обязанностей нанимателя и членов его семьи (бывших членов семьи) это установление распространяется на каждого участника договора социального найма жилого помещения. Следовательно, в случае выезда кого-либо из участников договора социального найма жилого помещения в другое место жительства и отказа в одностороннем порядке от исполнения названного договора этот договор в отношении его считается расторгнутым со дня выезда. При этом выехавшее из жилого помещения лицо утрачивает право на него, оставшиеся проживать в жилом помещении лица сохраняют все права и обязанности по договору социального найма.

Поэтому в отношении лица (нанимателя или бывшего члена семьи нанимателя), выехавшего из жилого помещения в другое место жительства, оставшимся проживать в жилом помещении лицом может быть заявлено в суде требование "о признании утратившим право на жилое помещение в связи с выездом в другое место жительства". В этом случае утрата выехавшим из жилого помещения лицом права на это жилое помещение признается через установление фактов выезда этого лица из жилого помещения в другое место жительства и расторжения им тем самым договора социального найма.

Вместе с тем если истцом заявлено требование о расторжении договора социального найма с ответчиком в связи с его выездом в другое место жительства, то такая формулировка требования сама по себе не является поводом к отказу в иске со ссылкой на то, что договор социального найма расторгается по **ст. 83 ЖК РФ** одновременно со всеми его участниками и только по требованию наймодателя. Основанием иска и в этом случае являются выезд лица из жилого помещения в другое место жительства и отказ в одностороннем порядке в связи с этим от исполнения договора социального найма <1>.

-----

<1> **Обзор** законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2007 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 1 августа 2007 г.).

Только наймода­тель участвует в деле в качестве истца в тех случаях, когда признается утратившим право пользования жилым помещением наниматель, который является единственным пользователем жилого помещения.

При предъявлении пользователем жилого помещения иска о признании утратившим право пользования жилым помещением к члену семьи и если наймода­тель не заинтересован в совместном предъявлении данного иска, последний должен занять положение третьего лица без самостоятельных требований, так как в спорном правоотношении по признанию утратившим право пользования одного пользователя другим наймода­тель непосредственно не участвует. Судебное решение может повлиять на права и обязанности наймода­теля по перезаключению договора найма жилого помещения с другим оставшимся проживать совершеннолетним членом семьи (если утратившим право пользования жилым помещением признан ответственный наниматель), по изменению размера оплаты за жилье и коммунальные услуги в связи с сокращением числа проживающих в жилом помещении.

Е.М. Тараканкова, рассматривая дела о признании гражданина утратившим право на жилую площадь вследствие отсутствия на ней свыше шести месяцев, считала, что, если речь идет о признании утратившим право на жилую площадь ответственного нанимателя, т.е. непосредственной стороны в договоре жилищного найма, при удовлетворении исковых требований жилищного органа неизбежно встанет вопрос о внесении соответствующих изменений в договор, в частности, об указании ответственным нанимателем одного из оставшихся на спорной жилой площади совершеннолетних членов семьи, об открытии на его имя финансового лицевого счета. Таким образом, поскольку спор в данном случае тесно связан с заменой одной из сторон в договоре жилищного найма, с внесением в него изменений, надлежащей стороной в подобных делах должно признаваться домоуправление (ЖЭК, ЖКО) <1>, на которое судебным решением может быть возложена обязанность открыть лицевой счет на одного из оставшихся членов семьи бывшего нанимателя <2>.

-----  
<1> По действующему законодательству 1981 г. домоуправления являлись наймодателями.

<2> См.: Тараканкова Е.М. Указ. соч. С. 27.

По правовым последствиям, как уже отмечалось, признание гражданина утратившим право пользования жилым помещением в связи с выездом в другое место жительства аналогично признанию гражданина утратившим право пользования жилым помещением при его отсутствии в месте жительства свыше шести месяцев, поэтому следует заключить, что изложенные Е.М. Тараканковой выводы применимы и к ч. 3 ст. 83 ЖК РФ. Исходя из этого нельзя признать убедительным вывод о том, что в процессе рассмотрения дела о признании утратившим право пользования жилым помещением в связи с выездом в другое место жительства одновременно решается вопрос о внесении в договор жилищного найма изменений, так как предметом иска по данному делу не является требование к наймодателю об изменении указанного договора. Таким образом, наймода­тель не может привлекаться к участию в деле в качестве ответчика. Изменение договора жилищного найма выступает следствием признания нанимателя утратившим право пользования жилым помещением, которое производится за пределами рассмотрения жилищного дела по указанной категории.

Согласно ч. 3 ст. 196 ГПК РФ суд принимает решение по заявленным истцом требованиям. Суд может возложить на наймода­теля обязанность открыть лицевой счет на одного из оставшихся членов семьи бывшего нанимателя только тогда, когда истец соединил в своем иске два требования - о признании гражданина утратившим право пользования жилым помещением и об изменении договора жилищного найма. В этом случае наймода­тель действительно должен занять положение ответчика в

процессе. Кроме того, утратившим право пользования жилым помещением может признаваться не только наниматель, но и член его семьи, в этом случае возникновение вопроса об изменении договора вообще исключается.

В теории гражданского процессуального права принято считать, что третье лицо без самостоятельных требований имеет материально-правовую связь только с тем лицом, на стороне которого оно выступает. В споре о признании нанимателя утратившим право пользования жилым помещением наймодатель, выступая в качестве третьего лица, имеет материально-правовую связь как с истцом, так и с ответчиком, поскольку наймодатель состоит в жилищном правоотношении с обеими спорящими сторонами. Таким образом, уместно предположить, что третье лицо без самостоятельных требований по жилищным делам может состоять в материально-правовых отношениях с обеими сторонами, а поэтому оно должно участвовать в споре одновременно на стороне истца и ответчика.

Положение третьего лица без самостоятельных требований, выступающего одновременно на стороне истца и ответчика, наймодатель также может занять по делам о выселении без предоставления жилого помещения на основании **ч. 1 ст. 91 ЖК РФ**.

По делу о выселении в соответствии с **ч. 1 ст. 91 ЖК РФ** наймодатель будет участвовать в качестве третьего лица без самостоятельных требований на стороне истца и ответчика, так как у него имеется основанная на договоре социального найма материально-правовая связь и с истцом, и с ответчиком. Судебным решением о выселении наймодатель ни к чему не присуждается, но оно влияет на его права и обязанности в части необходимости изменения размера платы за жилье и коммунальные услуги или закрытия финансового лицевого счета, который заведен в отношении выселенного нанимателя, являвшегося единственным пользователем жилого помещения.

В соответствии с действующим жилищным законодательством наймодатель в материальных правоотношениях по принудительному обмену не участвует, но судебное решение об удовлетворении иска о принудительном обмене может повлиять на права и обязанности последнего по перезаключению договоров жилищного найма, закрытию лицевого счета в отношении одного нанимателя и открытию в отношении другого. В этом случае он должен занять положение третьего лица без самостоятельных требований, выступающего одновременно на стороне истца и ответчика. Это обусловлено тем, что наймодатель имеет материально-правовую связь, вытекающую из договора социального найма, как с истцом, так и с ответчиком, причем участие наймодателя в данном качестве возможно только тогда, когда обмениваемые жилые помещения находятся в одном жилищном фонде, находящемся на балансе одного наймодателя. Если же жилые помещения находятся в разных жилищных фондах, то наймодатель будет участвовать на той стороне, с которой у него заключен договор социального найма.

Участие жилищных органов в качестве третьих лиц возможно и по другим жилищным делам.

Не менее спорны в литературе вопросы участия в жилищных делах граждан в качестве третьих лиц без самостоятельных требований.

В **§ 1 данной главы** обосновывалось положение о том, что в соответствии с принципом диспозитивности при предъявлении одним из пользователей жилого помещения иска, которым защищаются права и интересы не только этого гражданина, но и других членов семьи, суд не вправе по своей инициативе привлекать к участию в деле в качестве соистцов всех пользователей, поэтому в качестве третьих лиц без самостоятельных требований могут участвовать наниматель и члены его семьи.

Например, в делах о выселении без предоставления другого жилого помещения вследствие признания гражданина не приобретшим право пользования жилым помещением положение третьих лиц без самостоятельных требований на стороне истца могут занять не присоединившиеся к предъявленному иску члены его семьи. Участие указанных лиц в качестве третьих лиц без самостоятельных требований обусловлено наличием с истцом материально-правовой связи, вытекающей из общего права пользования жилым помещением, и влиянием судебного решения на права членов семьи истца, а именно на реализацию права на жилище.

Указанный вывод приемлем и к другим делам о выселении без предоставления жилого помещения (ч. 3 ст. 3, ст. 79, ч. 1 ст. 91 ЖК РФ).

Так же как и жилищные органы (наймодатель), наниматель и члены его семьи могут участвовать в процессе в качестве третьих лиц без самостоятельных требований, имеющих материально-правовую связь одновременно с истцом и с ответчиком, а поэтому данные субъекты могут участвовать в деле в качестве третьих лиц без самостоятельных требований на стороне истца и ответчика. Например, это допустимо по делам, возбужденным согласно ч. 1 ст. 91 ЖК РФ (если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения), так как у нанимателя или членов его семьи с истцом и с ответчиком имеется материально-правовая связь, вытекающая из общего права пользования жилым помещением. Судебное решение об удовлетворении иска может повлиять на их права и обязанности, в частности, по увеличению приходящейся на их долю жилой площади, по изменению размера оплаты за жилье и коммунальные услуги.

Имеет свои особенности участие третьих лиц без самостоятельных требований в спорах об обмене жилых помещений.

В делах, возникших по причине недостижения между членами семьи соглашения об обмене (принудительный обмен), истцом и ответчиком будут являться наниматель и члены его семьи.

Кроме вышеуказанных субъектов существует еще одна группа лиц, заинтересованных в положительном разрешении спора. Это граждане, предоставляющие для обмена свою жилую площадь. В судебной практике их принято относить к третьим лицам без самостоятельных требований, вступающим в дело на стороне истца. В юридической литературе по этому вопросу нет единой точки зрения. Одни авторы считают, что судебная практика заняла правильную позицию, так как привлечение третьих лиц обеспечит истцу возможность реального исполнения решения суда о принудительном обмене. Участие в деле в качестве третьих лиц нанимателей жилого помещения, на которое предлагается обменять помещение сторон по делу, предотвращает вынесение необоснованных, фактически неисполнимых решений <1>.

<1> См.: Коньков Ю.М. Учитывать интересы третьих лиц при обмене жилой площади //

---

Советская юстиция. 1964. N 12; Шакарян М.С. Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований на предмет спора // Советская юстиция. 1966. N 19. С. 19.

По мнению Р.Е. Гукасяна, эти лица не могут быть привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц без самостоятельных требований, поскольку судебное решение на их правах и обязанностях отразиться не может. Следовательно, они не имеют юридического интереса к процессу и не должны принимать в нем участие <1>.

-----

<1> См.: Гукасян Р.Е. Проблема интереса в советском гражданском процессуальном праве. Саратов, 1970. С. 58.

В.Н. Аргунов полагал, что лица, предлагающие свою жилую площадь для обмена, должны участвовать в деле в качестве соистцов. Обосновывая свою точку зрения, ученый пришел к следующим выводам: между нанимателем жилого помещения по предлагаемому варианту и истцом по делу не существует никакого материально-правового отношения; такой наниматель заинтересован в разрешении дела в пользу истца, поскольку только при вынесении судебного решения он сможет реализовать свое субъективное право на обмен; отказ в иске о принудительном обмене будет одновременно и отказом данному нанимателю в его праве на обмен жилого помещения. "Таким образом, - писал В.Н. Аргунов, - процессуальному положению нанимателя жилого помещения, на которое будет производиться обмен, по спорам о принудительном обмене более свойственны признаки равноправной стороны по делу, нежели третьего лица без самостоятельных требований на предмет спора" <1>.

-----

<1> Аргунов В.Н. Процессуальная форма участия в гражданском процессе нанимателей жилого помещения, предлагаемого в качестве варианта для обмена // Вопросы развития теории гражданского процессуального права. М., 1981. С. 89.

Изложенная точка зрения представляется достаточно обоснованной, но требует уточнения. Нельзя согласиться с тем, что наниматели, которые предлагают свое жилое помещение для обмена, в любом случае должны участвовать в положении соистцов. Полагаем, в деле о принудительном обмене на стороне истца возникает факультативное, а не обязательное соучастие. Указанный наниматель может участвовать в процессе в качестве соистца только тогда, когда он по своему свободному волеизъявлению предъявит иск наряду с нанимателем, желающим произвести обмен. Этот вывод наиболее отвечает действующему в гражданском процессуальном праве принципу диспозитивности. Иное означало бы принуждение заинтересованного лица к предъявлению иска в суд и, как следствие, к выполнению ряда процессуальных обязанностей, что противоречит указанному принципу. Наниматель жилого помещения, на которое будет производиться обмен, вправе по своему усмотрению осуществлять или не осуществлять свое право на предъявление иска. Подобный вывод излагался и в юридической литературе: "Суд не имеет права по своей инициативе привлечь лицо к участию в деле в качестве истца. Он может лишь поставить в известность заинтересованное лицо о происходящем процессе" <1>. Недопустимо ставить условием реализации права на судебную защиту истца обязательность предъявления иска другим лицом (нанимателем предлагаемого для обмена жилого помещения). Как уже отмечалось, стороны являются субъектами спорного материального правоотношения и выступают в защиту своих интересов, поэтому неправильно утверждать, что наниматель, предлагающий для обмена свою жилую площадь, является истцом, так как спорное

материальное правоотношение между ним и ответчиком отсутствует. Исходя из ч. 3 ст. 72 ЖК РФ правоотношение по принудительному обмену существует только между нанимателем, желающим произвести обмен, и членом его семьи, отказывающимся от него. Между тем нужно согласиться с В.Н. Аргуновым, что не существует правоотношения между нанимателем по предлагаемому варианту и истцом. Но специфика правоотношения по принудительному обмену жилыми помещениями состоит в том, что оно получает свое разрешение только в судебном порядке, поскольку реализация субъективного гражданского права одних пользователей жилого помещения поставлена в непосредственную зависимость от судебного решения, которым устраняется несогласие на обмен других пользователей этого же жилого помещения и порождается материальное правоотношение по обмену, а также от волеизъявления на обмен нанимателей по предлагаемому варианту, заинтересованных в получении благоприятного для истца судебного решения.

-----  
<1> Гукасян Р.Е. Рассмотрение судами жилищных дел. С. 53.

Следовательно, если наниматель жилого помещения, на которое будет производиться обмен, не предъявил иск, он должен привлекаться к участию в деле как третье лицо без самостоятельных требований на стороне истца. Процессуальная заинтересованность нанимателя жилого помещения, на которое будет производиться обмен, в вынесении указанного судебного решения будет являться тем связующим с истцом фактом, который дает основание для вступления указанного нанимателя в качестве третьего лица без самостоятельных требований на стороне истца или в качестве истца.

Судебная практика до настоящего времени идет по пути признания нанимателя, предлагающего для обмена свою жилую площадь, третьим лицом без самостоятельных требований на стороне истца.

Например, Р., действующая в своих интересах и в интересах несовершеннолетней дочери \*\*\* обратилась в суд с иском к Х.С., Х.Г., Департаменту жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы о принудительном обмене жилого помещения - квартиры N \*\*\*, расположенной по адресу: г. \*\*\*, по представленному варианту обмена, о переселении: Р. вместе с несовершеннолетней дочерью \*\*\* из двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. \*\*\*, в комнату N \*\*\* жилой площадью \*\*\* кв. м, находящуюся в трехкомнатной квартире коммунального заселения по адресу: г. \*\*\*; Х.С. и Х.Г. из двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. \*\*\*, кв. \*\*\*, в комнату N \*\*\* жилой площадью \*\*\* кв. м, находящуюся в трехкомнатной квартире коммунального заселения по адресу: г. \*\*\*; Б.С. из комнаты N \*\*\* жилой площадью \*\*\* кв. м, находящейся в трехкомнатной квартире коммунального заселения по адресу: г. \*\*\*, в двухкомнатную квартиру по адресу: г. \*\*\*; Б.Е. из комнаты N \*\*\* жилой площадью \*\*\* кв. м, находящейся в трехкомнатной квартире коммунального заселения по адресу: г. \*\*\*, в двухкомнатную квартиру по адресу: г. \*\*\*, и обязанности Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы расторгнуть ранее заключенные договоры социального найма на указанные жилые помещения с гражданами, участвующими в обмене, и одновременно заключить с ними новые договоры социального найма на жилые помещения, в которые указанные граждане вселяются в результате принудительного обмена.

В обоснование заявленных требований истец пояснила, что совместное проживание с ответчиками в одной квартире невозможно, поскольку брак между ней и Х.С. расторгнут, они стали посторонними людьми, между ними возникают постоянные конфликтные ситуации, квартира не имеет изолированных комнат, ее проживание с дочерью в проходной комнате ущемляет права ее семьи, Х.С. приводит в квартиру посторонних женщин, обстановка негативно сказывается на состоянии ее здоровья и здоровья ее ребенка, ответчики категорически возражают против обмена.



Р. и ее представитель - адвокат Арифлулов Ш.Н. в судебное заседание явились, исковые требования поддержали.

Х.С, Х.Г. в судебное заседание явились, исковые требования не признали.

Представитель Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы в судебное заседание не явился.

Третьи лица Б.С., Б.Е. в судебное заседание явились, исковые требования поддержали. Судебным решением, поддержанным судом апелляционной инстанции, исковые требования удовлетворены <1>.

-----

<1> Апелляционное **определение** Московского городского суда от 18 июня 2012 г. по делу N 11-8072.

Аналогичным образом должен решаться вопрос о процессуальном положении нанимателя по предлагаемому варианту для обмена по делам о признании незаконным отказа наймодателя дать согласие на обмен жилыми помещениями, т.е. указанные лица в гражданском процессе могут занять положение либо истца, либо третьего лица без самостоятельных требований на стороне истца.

Следует также признать, что в положении третьего лица без самостоятельных требований, у которого отсутствует материально-правовая связь с лицом, на стороне которого оно выступает, может участвовать и управомоченная собственником жилого помещения соответствующего жилищного фонда на осуществление функций наймодателя организация. Это касается дел, возбужденных по иску гражданина о предоставлении жилого помещения. Если в одном лице наймодатель и жилищный орган не совпадают, надлежащим ответчиком является последний, так как именно жилищный орган вправе осуществлять полномочия по распоряжению жилищным фондом. В этом случае наймодатель должен участвовать в положении третьего лица без самостоятельных требований, хотя, как это вытекает из правоотношения по предоставлению жилого помещения, данное лицо с истцом в материально-правовой связи не состоит, но судебное решение об удовлетворении иска может повлиять на его обязанность заключить с истцом договор найма жилого помещения.

Рассмотрение вопросов участия третьих лиц без самостоятельных требований по жилищным делам позволяет сделать следующие выводы:

- жилищные органы вправе выступать в процессе рассмотрения и разрешения дела в качестве третьих лиц без самостоятельных требований;

- третье лицо без самостоятельных требований по жилищным делам может состоять в материально-правовых отношениях одновременно и с истцом, и с ответчиком;

- третье лицо без самостоятельных требований не всегда может состоять в материально-правовой связи с лицом, на стороне которого оно выступает. Иногда необходимость участия третьего лица в процессе (в зависимости от результатов разрешения судом спора) обусловлена возможностью возникновения в будущем правоотношения последнего с одной из сторон. Исходя из этого справедливым является мнение О.Н. Родионовой, которая, анализируя процессуальные особенности рассмотрения судами споров, связанных с обменом жилых помещений, считает, что недостаточно критериев, используемых для решения вопроса о привлечении (допуске) к участию в процессе третьих

---

лиц без самостоятельных требований. В связи с этим автором предлагается в качестве третьих лиц без самостоятельных требований на предмет спора привлекать не только субъектов, состоящих со сторонами в правоотношениях, но и тех, кто в такие правоотношения может вступить в зависимости от разрешения спора об обмене. Критерием участия названных лиц на стороне истца или ответчика следует считать заинтересованность каждого из них в удовлетворении требования соответствующей стороны <1>.

-----

<1> См.: Родионова О.Н. Процессуальные особенности рассмотрения судами споров, связанных с обменом жилых помещений: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Свердловск, 1980. С. 6.

§ 3. Участие государственных органов, органов местного самоуправления по жилищным делам в защиту прав, свобод и законных интересов других лиц и для дачи заключения по делу (ст. 46, 47 ГПК РФ)

В юридической литературе обосновывалась возможность обращения жилищных органов в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов других лиц (ст. 46 ГПК РФ). По мнению одних авторов, жилищные органы не могут выступать в данном качестве <1>. Другие считают, что такую возможность нельзя исключать <2>. Думается, что с точки зрения теории гражданского процесса какие-либо препятствия для того, чтобы ограничивать участие в процессе жилищных органов в защиту прав, свобод и законных интересов других лиц, отсутствуют, при одном условии, если вступление данных органов в дело будет прямо предусмотрено законом (ч. 1 ст. 46 ГПК РФ). Между тем судебная практика показывает, что органы государственной власти и органы местного самоуправления, как правило, не возбуждают жилищные дела с указанной целью.

-----

<1> См.: Калистратова Р.Ф. Институт "особого участия" государственных и общественных организаций в советском гражданском процессе: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1954. С. 9.

<2> См.: Добровольский А.А. Участие органов государственного управления в советском гражданском процессе. М., 1958. С. 121; Тараканкова Е.М. Указ. соч. С. 40 - 41; Шакарян М.С. Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований на предмет спора. С. 205.

На наш взгляд, по просьбе граждан жилищные органы вправе вступить в процесс в защиту их интересов по делам о выселении нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения, если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи систематически нарушают права и законные интересы соседей. Об этом же свидетельствует практика Верховного Суда РФ: ст. 91 ЖК РФ предусматривает выселение в судебном порядке по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи без предоставления другого жилого помещения в том случае, если они используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение.

К заинтересованным лицам относятся лица, чьи права нарушаются неправомерными действиями нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи.

---

В частности, при систематическом нарушении прав и законных интересов соседей в суд с иском о выселении граждан, которые своим поведением делают невозможным для других проживание с ними в одном доме, может обратиться любой житель дома, чьи права нарушаются неправомерными действиями другого жильца этого же дома.

Кроме того, согласно **п. 5** Положения о государственной жилищной инспекции в Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1994 г. N 1086 (в ред. от 25 июня 2012 г.), органы государственной жилищной инспекции осуществляют контроль за использованием жилищного фонда, за соблюдением правил пользования жилыми помещениями <1>.

-----

<1> В настоящее время действует **Положение** о государственном жилищном надзоре, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 11 июня 2013 г. N 493 "О государственном жилищном надзоре" (в ред. от 26 марта 2014 г.) (Собрание законодательства РФ. 2013. N 25. Ст. 3156). В соответствии с **п. 2** этого Положения задачами государственного жилищного надзора являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

Согласно **п. 4** данного Положения государственный жилищный надзор осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (региональный государственный жилищный надзор) (далее - органы государственного жилищного надзора) в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, с учетом требований, предусмотренных указанным Положением.

Учитывая изложенное, органы государственной жилищной инспекции также вправе обратиться в суд с иском о выселении нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи при нарушении ими правил пользования жилым помещением, ведущем к разрушению такого жилого помещения <1>.

-----

<1> См.: **Обзор** судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2005 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 1 марта 2006 г.); **п. 39** Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации".

Как представляется, по вышеизложенным основаниям органы государственного жилищного надзора могут участвовать в качестве процессуального истца по **ст. 46** ГПК РФ и по делам, возникающим из права собственности на жилое помещение, о выселении гражданина, пользующегося жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений **ч. 4 ст. 31** ЖК РФ, или на основании завещательного отказа, если он использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение.

Участие жилищных органов в указанном процессуальном положении также возможно по спорам о выселении из самоуправно занятого жилого помещения (например, когда иском о выселении гражданина, самоуправно занявшего освободившуюся комнату в коммунальной квартире, защищаются права проживающего в данной квартире другого гражданина, получившего право на вселение в указанную комнату), поскольку, защищая права и законные интересы других лиц по указанным категориям жилищных дел, жилищные органы имеют "заинтересованность в законном и обоснованном разрешении спора, вытекающую из тех функций и обязанностей, которые возложены на них законом и актами, определяющими компетенцию данного... органа" <1> (в соответствии с действующим законодательством на жилищные органы возложены обязанности по осуществлению контроля за соблюдением гражданами правил пользования жилым помещением <2>, вынесению решений о предоставлении гражданам жилых помещений (ст. 57 ЖК РФ)). Предъявляя иск о выселении в вышеуказанных случаях, жилищный орган действует не в своих интересах, а в интересах граждан, чьи права и законные интересы нарушены, так как в случае удовлетворения его исковых требований для жилищного органа какие-либо материально-правовые последствия не наступят.

-----

<1> Гражданский процесс: [Учебник](#) / Под ред. М.К. Треушникова. 5-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2014. С. 182.

<2> См.: п. 2 Положения о государственном жилищном надзоре.

Как правильно отмечалось в юридической литературе, "участие жилищных органов... не ограничивается лишь случаями материально-правовой заинтересованности в их разрешении. В силу того, что жилищными органами осуществляется управление жилищным фондом, они могут вступить в процесс и в том случае, когда необходима дача заключения в целях осуществления возложенных на них обязанностей, а также в случаях, предусмотренных законом возбудить дело, предъявив иск в защиту прав и охраняемых интересов других лиц..." <1>.

-----

<1> Особенности рассмотрения отдельных категорий гражданских дел. С. 145.

Необходимость участия жилищных органов для дачи заключения по делу была обоснована в работах А.А. Добровольского <1>, Р.Е. Гукасяна <2>, Е.М. Тараканковой <3>, Д.М. Чечота <4> и др.

-----

<1> См.: Добровольский А.А. Указ. соч.

<2> См.: Гукасян Р.Е. Рассмотрение судами жилищных дел.

<3> См.: Тараканкова Е.М. Указ. соч.

<4> См.: Чечот Д.М. Указ. соч.

Вступление в процесс указанных органов для дачи заключения обусловлено тем, что участие жилищно-коммунальных органов в гражданском процессе есть одна из форм осуществления ими своих обязанностей по государственному управлению жилищно-коммунальным хозяйством <1>. По

---

действующему законодательству управлением жилищного фонда занимаются не только органы государственной власти, но и осуществляющие права собственника жилого помещения муниципального жилищного фонда органы местного самоуправления, которые на основании **Конституции** РФ не входят в систему органов государственной власти.

-----

<1> См.: Добровольский А.А. Указ. соч. С. 19.

До сих пор в судебной практике и в юридической литературе стоит вопрос о том, что должно служить отличительным признаком, позволяющим отграничивать форму участия жилищных органов в процессе для дачи заключения по делу от тех случаев, когда они должны занять в деле процессуальное положение стороны или третьего лица.

Одни авторы считают, что привлечение жилищно-коммунальных органов обязательно по всем делам, связанным с владением и пользованием жилыми помещениями, если эти органы государственного управления не являются непосредственными участниками гражданско-правового спора, однако заинтересованы в деле в силу возложенных на них функций контроля за распределением и эксплуатацией жилого фонда <1>.

-----

<1> См.: Чечот Д.М. Указ. соч. С. 166 - 167; Добровольский А.А. Указ. соч. С. 124 - 125; Юдельсон К.С. Советский гражданский процесс. С. 86.

Другие ученые полагают, что орган управления должен участвовать в процессе в порядке **ст. 47** ГПК РФ в связи со сложностью того или иного дела, когда для выяснения действительных прав и взаимоотношений сторон требуется использование знаний и опыта соответствующего органа государственного управления, если без его компетентного заключения суду будет трудно правильно разрешить дело <1>.

-----

<1> См.: Козлов А.Ф. Участие органов государственного управления и технических инспекций ЦК профсоюзов в советском гражданском процессе в форме дачи заключений // Уч. зап. Свердловского юрид. ин-та. Т. 5. Свердловск, 1957. С. 188 - 189.

Третьи условием участия жилищных органов в данном процессуальном положении ставят цель вступления жилищного органа в процесс и характер имеющейся у него заинтересованности в деле независимо от того, является ли этот орган субъектом конкретного материально-правового отношения, из которого возник спор <1>.

-----

<1> См.: Гукасян Р.Е. Рассмотрение судами жилищных дел. С. 63; Викут М.А. Стороны - основные лица искового производства. Саратов, 1968. С. 57, 61.

Представители четвертой точки зрения <1> полагают, что основным признаком, характеризующим институт участия органа государственной власти, органа местного самоуправления для дачи заключения по делу является отсутствие материально-правового интереса в споре, т.е.

---

жилищный орган может принять участие в процессе с целью дачи заключения только в том случае, когда он не является субъектом спорного материального правоотношения, в связи с чем на него не могут быть возложены какие-либо материально-правовые обязанности. Таким образом, жилищные органы в спорах, связанных с жилым помещением, должны выступать с целью дачи заключения по делу во всех случаях, когда они не участвуют в качестве либо стороны, либо третьего лица, поскольку разрешение судом жилищного конфликта влияет на управление жилищным фондом, а следовательно, на компетенцию органов.

-----

<1> См.: Каллистратова Р.Ф. Указ. соч. С. 7; Шакарян М.С. Субъекты советского гражданского процессуального права. М., 1970. С. 210 - 211; Тараканкова Е.М. Указ. соч. С. 56.

Следует согласиться с теми авторами, которые пришли к выводу о том, что участие в процессе жилищных органов для дачи заключения по делу возможно тогда, когда это обусловлено, во-первых, их отсутствием как субъектов в спорных материально-правовых отношениях (они не могут участвовать в деле в качестве стороны или третьего лица) и, во-вторых, возложенной законом на них компетенцией (ст. 12 - 14 ЖК РФ).

Однако согласно ст. 47 ГПК РФ наряду с указанными условиями, характеризующими участие жилищных органов для дачи заключения по делу, нужно учитывать еще одно: государственные органы, органы местного самоуправления должны вступать в дело для защиты прав, свобод и законных интересов других лиц или интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

При ответе на вопрос о том, в защиту какого именно лица должны выступать указанные органы, следует признать правильным мнение Л.В. Тумановой: их интерес к делу направлен на защиту прав и интересов одной из сторон в данном процессе, а именно стороны, которая права <1>.

-----

<1> См.: Туманова Л.В. Актуальные проблемы участия в гражданском судопроизводстве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, и органов государственного управления, дающих заключение по делу: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 1985.

Нужно также иметь в виду, что одним из условий участия жилищного органа для дачи заключения по делу является прямое указание на это в федеральном законе. Из анализа ЖК РФ и иных нормативно-правовых актов, регулирующих жилищные правоотношения, следует, что такого указания в действующем жилищном законодательстве нет. Исходя из этого возникает необходимость в соответствующие нормативно-правовые акты, прежде всего в ЖК РФ, включить норму о возможности участия соответствующих жилищных органов с целью дачи заключения по делу.

С учетом вышеприведенных условий вступления в дело жилищных органов для дачи заключения и исходя из предусмотренной в ст. 12 - 14 ЖК РФ возложенной на них компетенции (в частности, признание в установленном порядке жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов непригодными для проживания; осуществление контроля за использованием и сохранностью государственного и муниципального жилищных фондов, за соответствием жилых помещений данных фондов установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства), по нашему мнению, указанные органы могут участвовать в процессе для дачи заключения по следующим делам:

- о признании недействительным отказа на обмен уполномоченной на осуществление функций наймодателя организации по основаниям, указанным в п. 3 - 5 ст. 73 ЖК РФ. Думается, жилищные органы по таким делам должны давать заключения, содержащие основания, по которым обмениваемое жилое помещение признано непригодным для проживания, причины необходимости сноса соответствующего дома, его переоборудования для использования в других целях или проведения капитального ремонта с переустройством и (или) перепланировкой жилых помещений в этом доме;

- возбужденным по иску уполномоченной на осуществление функций наймодателя организации о выселении граждан из жилого дома, подлежащего капитальному ремонту или реконструкции (ст. 88 ЖК РФ) <1>. На наш взгляд, соответствующие жилищные органы по этим делам должны давать заключение о техническом состоянии дома, соответствии жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, необходимости проведения капитального ремонта;

- о расторжении договора социального найма жилого помещения по основаниям, предусмотренным в п. 2 - 4 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ, и о выселении нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения, если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение (ч. 2 ст. 35, ч. 1 ст. 91 ЖК РФ). Полагаем, в заключении жилищных органов по данным спорам должны быть отражены следующие выводы: используется ли жилое помещение гражданами по назначению, о техническом состоянии жилого помещения, соответствует ли жилое помещение санитарным и техническим правилам и нормам, о нарушениях правил пользования жилым помещением.

-----

<1> Как уже отмечалось, несмотря на то, что в соответствии со ст. 87 ЖК РФ материально заинтересованным субъектом по выселению граждан из жилых помещений, подлежащих переводу в нежилые помещения или признанных непригодными для проживания, указан лишь наймодатель, по нашему мнению, обязанность по предоставлению гражданам других жилых помещений должна возлагаться именно на жилищный орган, что предполагает его участие в качестве стороны, а поэтому вступление данного органа в процесс для дачи заключения по указанному делу исключено.

В отличие от ЖК РСФСР ЖК РФ не предусматривает возможности разрешения споров в судебном порядке в связи с отказом нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи в производстве переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Несмотря на это, как нам представляется, возникновение таких споров, исходя из действия ст. 46 Конституции РФ, нельзя исключать. В связи с этим при возбуждении данного дела к участию в нем, по нашему мнению, необходимо привлекать орган местного самоуправления, осуществляющий согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения с целью дачи заключения по делу. Заключение указанного органа должно касаться вопроса соответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

## Глава 4. ДОКАЗАТЕЛЬСТВА И ДОКАЗЫВАНИЕ ПО ЖИЛИЩНЫМ ДЕЛАМ

### § 1. Доказательства

Согласно ч. 1 ст. 55 ГПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие

---

обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

Эти сведения могут быть получены из объяснений сторон и третьих лиц, показаний свидетелей, письменных и вещественных доказательств, аудио- и видеозаписей, заключений экспертов.

Исходя из данной нормы **ГПК** РФ судебное доказательство по сути представляет собой единое понятие, включающее в себя, "во-первых, содержание, то есть информацию об искомых фактах (юридических, доказательственных), обладающую свойством относимости, во-вторых, процессуальную форму, именуемую в законе средствами доказывания, и, в-третьих, определенный процессуальный порядок получения и исследования доказательственной информации и самих средств доказывания. Эти три признака характеризуют правовую природу судебных доказательств.

Устранение любой стороны доказательства ликвидирует все доказательство в целом" <1>.

-----

<1> Треушников М.К. Судебные доказательства. М.: Городец, 2005. С. 88 - 89. Указанная точка зрения также нашла свое обоснование в следующих работах: Ульянова Л.Т. Оценка доказательств судом первой инстанции. М., 1960. С. 11; Жуков Ю.М. Судебная экспертиза в советском гражданском процессе: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 1965. С. 3; Калпина А.Г. Письменные доказательства в судебной практике по гражданским делам: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 1966 и др.

Однако данная точка зрения разделяется не всеми процессуалистами. По мнению одних, судебные доказательства - это только фактические данные, свидетельствующие об обстоятельствах, имеющих значение для дела <1>. Другие считают, что судебные доказательства имеют двойственную природу, включающую в себя фактические данные, а также средства доказывания <2>. По нашему мнению, правильной следует признать первую точку зрения.

-----

<1> См.: Курyleв С.В. Объяснения сторон как доказательство в советском гражданском процессе: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 1953. С. 9; Фаткуллин Ф.Н. Общие проблемы процессуального доказывания. Казань, 1976. С. 102; Маркин А.В. Судопроизводство по спорам о праве собственности граждан на недвижимость в жилищной сфере: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 1994. С. 18 и др.

<2> См.: Гражданский процесс: Учебник / Под ред. В.А. Мусина, Н.А. Чечиной, Д.М. Чечота. М., 1996. С. 187; Сергун А.К. Судебные доказательства // Гражданское процессуальное право России: Учебник / Под ред. М.С. Шакарян. М., 1996. С. 146 - 147.

Для рассмотрения особенностей использования отдельных средств доказывания применительно к жилищным делам целесообразно провести классификацию судебных доказательств на прямые и косвенные, первоначальные и производные.

Деление доказательств на прямые и косвенные основано на том, дает ли доказательство возможность достигнуть одного определенного вывода о существовании факта либо его отсутствии или нескольких вероятных выводов.

Сложным в теории и практике доказывания с помощью косвенных доказательств является вопрос



о достаточности косвенных доказательств для обоснования истинного вывода.

Если для обоснования вывода по гражданскому делу иногда бывает достаточно одного прямого доказательства, то одно косвенное доказательство никогда не бывает достаточным для обоснования верного вывода о факте.

Поскольку из косвенного доказательства следует несколько версий, то для обоснования единственно правильного вывода требуется совокупность косвенных доказательств либо соединение прямых и косвенных доказательств.

При доказывании с помощью косвенных доказательств обоснование вывода производится путем исключения ложных предположений (версий).

Практическое значение деления доказательств на прямые и косвенные состоит в том, что:

- различие между этими доказательствами учитывается сторонами и представителями при собирании доказательств. Косвенные доказательства должны быть в таком объеме, чтобы имелась возможность исключения всех предположений, вытекающих из них, кроме одного;

- наличие прямых доказательств не исключает возможности опровержения их содержания, поэтому требование всесторонности исследования всех обстоятельств по делу должно выполняться судом и при наличии прямых доказательств;

- природа прямых и косвенных доказательств влияет на содержание судебного доказывания: использование косвенных доказательств удлиняет путь доказывания, вводит для суда дополнительные промежуточные ступени на пути к решению основных вопросов дела.

Различие прямых и косвенных доказательств требует соответственно учета их характеристик при оценке доказательств. Прямые доказательства, как и косвенные, не имеют заранее предусмотренной силы для суда и должны оцениваться в совокупности с другими доказательствами.

При анализе первоначальных и производных доказательств основное внимание в юридической литературе уделяется обычно производным доказательствам. Это внимание закономерно, так как производные доказательства таят в себе возможность допущения ошибки в процессе их формирования.

В литературе высказывалось правильное положение, согласно которому производные доказательства нельзя рассматривать как доказательства второго сорта и не следует выводить, что первоначальные доказательства более достоверны, чем производные. Все зависит от конкретных условий. В практике не исключаются возможности изменения содержания подлинника после снятия копии, представления выписки из документа и т.д.

Деление доказательств на первоначальные и производные имеет значение для практики судебного доказывания по следующим причинам:

- значение процесса формирования тех и других доказательств позволяет правильно вести процесс исследования доказательств в ходе судебного разбирательства, правильно ставить вопросы перед стороной, свидетелем, экспертом и выяснять сведения, необходимые по делу;

- закон обязывает стремиться к получению первоначальных доказательств в случае сомнений в

---

правильности производных; при исследовании доказательств необходимо проведение проверки условий формирования производных доказательств и обстоятельств, влияющих на их достоверность;

- судья (суд) не может отказать в приобщении к делу доказательств по причине того, что они не являются первоисточниками. Достоверность как первоначальных, так и производных доказательств оценивается судом в результате сопоставления тех и других со всеми материалами дела.

Понятие первоначальных и производных доказательств нельзя сводить только к применению письменных доказательств. Оно относится и к вещественным доказательствам, и к объяснениям сторон, и к свидетельским показаниям, а также к аудио- и видеозаписям <1>.

-----

<1> См.: Треушников М.К. Указ. соч. С. 112 - 116.

Таким образом, в процессе установления действительных обстоятельств по делу в основном суд и лица, участвующие в деле, все-таки стремятся добыть прямые и первоначальные доказательства.

В связи с этим, описывая специфику применения разновидностей отдельных средств доказывания по жилищным спорам, предпочтение будет отдаваться тем из них, которые относятся к прямым и первоначальным.

Среди всех судебных доказательств особое значение при рассмотрении и разрешении жилищных дел имеют те из них, которые являются подтверждением юридических фактов, с которыми связано возникновение, изменение или прекращение жилищных правоотношений.

По жилищным делам часто для установления юридически значимых обстоятельств используются свидетельские показания. Свидетель - это юридически не заинтересованное в исходе дела лицо, вызываемое в суд для сообщения сведений о непосредственно им воспринятых или сообщенных ему фактах, имеющих значение для дела <1>. Но свидетель является только носителем, источником сведений о фактах. Судебным же доказательством являются сведения о фактах, содержащихся в свидетельском показании <2>.

-----

<1> См.: Логинов П.В. Свидетельские показания в советском гражданском процессе. М., 1956. С. 4.

<2> См.: Треушников М.К. Указ. соч. С. 185.

По жилищным делам с помощью свидетельских показаний устанавливаются самые различные факты, имеющие юридическое значение для разрешения спора. Например, по делам, связанным с признанием права пользования жилым помещением, свидетельскими показаниями могут подтверждаться факты вселения, ведения общего хозяйства и проживания лица в жилом помещении совместно с собственником, нанимателем и членами их семей. По делам о выселении без предоставления другого жилого помещения нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи в соответствии с ч. 2 ст. 35, ч. 1 ст. 91 ЖК РФ с помощью свидетельских показаний могут устанавливаться факты использования жилого помещения не по назначению (например, под склад), систематического нарушения прав и законных интересов соседей (нарушение правил общественного

порядка) или бесхозяйственного обращения с жилым помещением, когда допускается его разрушение.

Поскольку предметом спора выступает жилое помещение, которое, как правило, находится в многоквартирном доме, в качестве свидетелей часто вызываются соседи спорящих сторон. Это обусловлено тем, что данные лица, проживая на одной площадке, в одном подъезде жилого дома, так или иначе вступают в общение друг с другом, в том числе с истцом и ответчиком, причем сведения о некоторых фактах (например, о проживании гражданина в жилом помещении) могут быть получены этими свидетелями невербальным путем, посредством простого наблюдения.

Нередко свидетелями выступают сотрудники жилищных органов и (или) управомоченной указанными органами на осуществление функций наймодателя жилого помещения организации, которые, в частности, могут подтвердить факты соблюдения установленной нормативными актами процедуры принятия решения о предоставлении жилого помещения <1>.

-----

<1> См.: **Определение** Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 14 декабря 1999 г. по делу N 64-Вп99-5 (документ опубликован не был).

Свидетель не является в разрешаемом судом споре юридически заинтересованным лицом, а следовательно, и лицом, участвующим в деле. По жилищным делам, например, члены семьи нанимателя, которые должны участвовать в деле как соистцы, соответчики или третьи лица, вызываться в суд в качестве свидетелей не могут.

Тем не менее суды иногда допускают ошибки, определяя заинтересованным в исходе дела лицам процессуальное положение свидетеля <1>.

-----

<1> См.: **Определение** Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РСФСР от 21 ноября 1991 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 1992. N 2. С. 1.

При использовании по жилищным делам свидетельских показаний для установления юридически значимых обстоятельств необходимо соблюдать правила их допустимости. В соответствии со **ст. 60** ГПК РФ обстоятельства дела, которые в соответствии с законом должны быть подтверждены определенными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими доказательствами. Так, согласно **п. 1 ст. 162** ГК РФ несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства. Таким образом, при доказывании, например, факта заключения договора социального найма жилого помещения, который не был заключен в письменной форме, свидетельские показания не могут признаваться допустимыми, поскольку в соответствии со **ст. 674** ГК РФ, **ст. 63** ЖК РФ договор жилищного найма должен заключаться в письменной форме.

Значение письменных доказательств при рассмотрении и разрешении жилищных споров трудно переоценить. Согласно **ч. 1 ст. 71** ГПК РФ письменными доказательствами являются содержащие сведения об обстоятельствах, имеющих значение для рассмотрения и разрешения дела, акты, договоры, справки, деловая корреспонденция, иные документы и материалы, выполненные в форме цифровой, графической записи, в том числе полученные посредством факсимильной, электронной или другой связи либо иным позволяющим установить достоверность документа способом. К письменным

---

доказательствам относятся приговоры и решения суда, иные судебные постановления, протоколы совершения процессуальных действий, протоколы судебных заседаний, приложения к протоколам совершения процессуальных действий (схемы, карты, планы, чертежи).

К письменным доказательствам в жилищных спорах относятся прежде всего документы, свидетельствующие о возникновении у собственника, нанимателя и членов его семьи права на жилое помещение (свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилое помещение, выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП), гражданско-правовые договоры (купля-продажа, мена, дарение, рента, договор участия в долевом строительстве), разрешение органа местного самоуправления на строительство, справка жилищно-строительного кооператива о полной выплате паевого взноса, технический паспорт <1>, решение органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения, договор социального найма жилого помещения, ордер на вселение, о регистрации по месту жительства (поквартирная карточка, справка о составе семьи и др.), а также финансовый лицевой счет). Поскольку указанные документы подтверждают наличие или отсутствие у спорящих сторон права на жилое помещение, представление данных письменных доказательств в суд требуется практически по всем категориям жилищных дел.

-----

<1> Данный документ будет иметь значение первоначального судебного доказательства для подтверждения права собственности на жилое помещение, если оно было зарегистрировано до вступления в действие Федерального [закона](#) от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (в ред. от 21 июля 2014 г.) // Российская газета. N 145. 1997. 30 июля.

Следует отметить, что, несмотря на действовавшие до введения в действие [ЖК РФ](#) предписания [ст. 51 ЖК РСФСР](#), [ст. 674 ГК РФ](#), договор социального найма жилого помещения в правоприменительной практике, как правило, в письменной форме не заключается. В этом случае при возникновении спора, связанного с договором социального найма жилого помещения, следует иметь в виду правило [п. 1 ст. 162 ГК РФ](#) (несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства). Исходя из этого нельзя согласиться с существующим в юридической литературе мнением о том, что единственными доказательствами состоявшегося между нанимателем и наймодателем договора социального найма жилого помещения являются ордер на жилое помещение (в том числе обменный ордер - при заселении жилого помещения в порядке обмена) и договор найма. На практике договор найма в письменной форме, как правило, не заключается, поэтому его представление не обязательно <1>. В подтверждение заключения договора социального найма жилого помещения могут быть использованы письменные доказательства не только в виде ордера, но и в виде, например, финансового лицевого счета, документов регистрации гражданина по месту жительства, решений соответствующих органов о предоставлении жилого помещения. В судебной практике есть примеры, что, если гражданин вселился в жилое помещение без ордера только на основании решения уполномоченных органов о предоставлении жилого помещения, но с согласия жилищных органов, указанное решение может являться доказательством заключения договора социального найма и, следовательно, законности вселения в жилое помещение.

-----

---

<1> См.: Гражданское судопроизводство: особенности рассмотрения отдельных категорий дел: Учебно-практическое пособие / Отв. ред. В.В. Ярков. М.: Юристъ, 2001. С. 110.

Среди фактов, свидетельствующих о приобретении права пользования жилым помещением, в юридической литературе и в судебной практике неоднозначно решается вопрос о доказательственном значении регистрации по месту жительства.

До принятия Конституционным Судом РФ **Постановления** от 25 апреля 1995 г. N 3-П "По делу о проверке конституционности частей первой и второй статьи 54 Жилищного кодекса РСФСР в связи с жалобой гражданки Л.Н. Ситаловой" под вселением в установленном порядке понималось соблюдение правил прописки граждан в жилом помещении, поэтому судебной практикой прописка расценивалась как юридический факт, с наличием или отсутствием которого связывалось осуществление жилищных прав граждан. В настоящее время регистрация гражданина по месту жительства признается как уведомительная процедура и является административным актом, не влекущим за собой возникновение права на жилище, в связи с чем данный акт не входит в юридический состав, при наличии которого у гражданина возникает право на жилое помещение <1>. В п. 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 31 октября 1995 г. N 8 "О некоторых вопросах применения судами Конституции Российской Федерации при осуществлении правосудия" разъяснено, что при рассмотрении дел, вытекающих из жилищных правоотношений, судам необходимо учитывать, что Конституция РФ предоставила каждому, кто законно находится на территории Российской Федерации, право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства, а также гарантировала право на жилище (ч. 1 ст. 27, ч. 1 ст. 40).

-----

<1> См.: Постановление Президиума Московского городского суда от 18 февраля 1999 г. по делу N 44г-235 // Архив Московского городского суда за 1999 г.

Исходя из этих положений **Конституции** РФ следует иметь в виду, что отсутствие прописки либо регистрации, заменившей институт прописки, само по себе не может служить основанием для ограничения прав и свобод человека, включая и право на жилище. При рассмотрении дел, связанных с признанием права пользования жилым помещением, необходимо учитывать, что данные, свидетельствующие о наличии или об отсутствии прописки (регистрации), являются лишь одним из доказательств того, состоялось ли между нанимателем (собственником) жилого помещения, членами его семьи соглашение о вселении лица в занимаемое ими жилое помещение и на каких условиях.

О том, что прописка (регистрация по месту жительства) по своей правовой природе не может иметь правоустанавливающего значения для возникновения у граждан права на жилье, еще задолго до принятия данного Постановления Конституционного Суда РФ указывалось в юридической литературе <1>.

-----

<1> См.: Гукасян Р.Е. Рассмотрение судами жилищных дел. Саратов, 1966. С. 88 - 91.

Таким образом, наличие регистрации по месту жительства или ее отсутствие само по себе не может являться тем фактом, который свидетельствует о том, что гражданин приобрел или утратил право на жилое помещение.

Однако это не значит, что регистрация по месту жительства (далее - регистрация) применительно к жилищным делам вообще лишена какого-либо доказательственного значения. Поскольку гражданин может быть зарегистрирован в жилом помещении только в том случае, если имеется согласие собственника или всех членов семьи нанимателя, регистрация может подтверждать факт наличия согласия собственника, нанимателя и членов его семьи на вселение, предусмотренного [ст. 31, 70 ЖК РФ](#).

Исходя из этого следует признать, что по делам о признании права пользования жилым помещением, о вселении в жилое помещение письменное согласие собственника, нанимателя и членов его семьи на регистрацию гражданина по месту жительства по своему значению является доказательством, подтверждающим наряду с другими доказательствами предусмотренное [ст. 31, 70 ЖК РФ](#) согласие на вселение гражданина в жилое помещение.

Кроме указанных письменных доказательств по жилищным делам, в частности по спорам, связанным с предоставлением жилого помещения, исключительное значение для доказывания юридически значимых обстоятельств имеют деловая корреспонденция сторон (например, заявления, письменные ответы на него), в том числе имевшая место до возникновения дела в суде, юридическая документация (справки БТИ, учреждений здравоохранения; книги учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях; учетные дела, заведенные на граждан; решения соответствующих органов о предоставлении жилого помещения, о признании гражданина малоимущим; ордера и другие документы), а также трудовые и иные договоры, содержащие гражданско-правовые обязательства по предоставлению жилого помещения.

По спорам о признании отказа наймодателя в даче согласия на обмен незаконным может использоваться также личная и деловая корреспонденция сторон, содержащая просьбу нанимателя о даче согласия на обмен и отказ наймодателя в производстве обмена.

В делах о предоставлении освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире, о переустройстве и перепланировке жилого помещения в качестве письменных доказательств используются план жилого помещения и экспликация к нему, технический паспорт, с помощью которых устанавливаются общая площадь помещения, количество комнат, изолированность жилых помещений.

По делам о признании гражданина утратившим право пользования жилым помещением по договору социального найма вследствие его постоянного отсутствия в жилом помещении по причине выезда из него факт непроживания гражданина в жилом помещении может устанавливаться актом о непроживании, составленным при участии соответствующих должностных лиц наймодателя, документами о снятии с регистрационного учета из жилого помещения, об увольнении с работы и устройстве на работу по месту нового жительства, обеспечении жильем по новому месту работы и др.

При рассмотрении дел о выселении граждан с предоставлением другого жилого помещения в связи с признанием помещения непригодным для проживания (например, по причине аварийности дома, в котором находится жилое помещение) факт его аварийного состояния должен подтверждаться заключением о признании жилого помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания, составленным межведомственной комиссией, созданной соответствующим органом исполнительной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления <1>.

<1> См.: [Постановление](#) Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу".

В качестве письменных доказательств могут использоваться акты обследования жилого помещения, дефектная ведомость, смета на ремонтные работы, которые необходимы, например, по делам о выселении граждан в связи с производством капитального ремонта или с использованием жилого помещения не по назначению либо с бесхозяйственным обращением с жилым помещением, допускающим его разрушение.

Письменными доказательствами могут также быть материалы административных и уголовных дел при разрешении споров о выселении граждан без предоставления другого жилого помещения в связи с систематическим нарушением прав и законных интересов соседей ([ч. 2 ст. 35](#), [ч. 1 ст. 91 ЖК РФ](#)) или судебные решения о лишении родительских прав, когда в соответствии с ними совместное проживание родителей, лишенных родительских прав, и детей является невозможным ([ч. 2 ст. 91 ЖК РФ](#)).

Немаловажное значение для разрешения жилищных споров имеют бухгалтерские документы, связанные с внесением нанимателями жилых помещений платы за жилье и коммунальные услуги, квитанция об оплате жилья и коммунальных услуг, причем этот документ может свидетельствовать не просто об оплате нанимателем указанных услуг (что имеет значение для дел о взыскании задолженности по квартплате или о расторжении договора социального найма в связи с невнесением квартплаты в течение более шести месяцев), но и о том, что гражданин использует помещение как жилое, когда оно официально не имеет такого статуса <1>.

-----  
<1> С точки зрения подведомственности данная категория жилищного дела рассматривалась в [гл. 2 "Подведомственность и подсудность жилищных дел"](#) настоящей работы.

В связи с этим интерес представляет следующее жилищное дело.

Решением Ленинского районного суда г. Оренбурга от 14 января 2004 г. Г. выселена из помещения N 3 общей площадью 75,7 кв. м дома \*\*\* пос. Куйбышева г. Оренбурга без предоставления другого жилого помещения, а из помещения N 2 общей площадью 49 кв. м указанного дома без предоставления другого жилого помещения выселена А. с несовершеннолетними детьми: К., 1993 г. рождения, и А.А., 1996 г. рождения.

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Оренбургского областного суда от 18 марта 2004 г. решение суда оставлено без изменения.

Определением судьи Верховного Суда РФ от 18 октября 2005 г. в истребовании дела отказано.

В представлении заместителя Генерального прокурора РФ Звягинцева А.Г. ставится вопрос об отмене судебных постановлений по делу в связи с неправильным применением норм материального права.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда РФ от 28 декабря 2005 г. дело истребовано в Верховный Суд РФ.

Дело надлежит передать для рассмотрения по существу в суд надзорной инстанции - президиум Оренбургского областного суда.

В соответствии со [ст. 387](#) ГПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права.

В представлении заместитель Генерального прокурора РФ Звягинцев А.Г. указывает, что судом было допущено существенное нарушение норм материального права, выразившееся, по его мнению, в следующем.

Государственным унитарным предприятием "Областной имущественный фонд" г. Оренбурга заявлены иски о выселении А. с двумя несовершеннолетними детьми и Г. из незаконно занимаемых ими нежилых помещений № 1 площадью 46,8 кв. м и № 2 площадью 49 кв. м, расположенных в доме \*\*\* пос. Куйбышева г. Оренбурга.

Судом установлено, что спорные помещения никогда жилыми не являлись и ранее принадлежали ЗАО "Овощевод". Затем они перешли в собственность Оренбургской области и на основании распоряжения КУГИ от 20 июля 1998 г. № 381-р были переданы ГУП "Областной имущественный фонд" на праве хозяйственного ведения. Ответчики вселились в указанные помещения с разрешения ЗАО "Овощевод" в связи с трудовыми отношениями. В связи с чем с 2001 г. с согласия ЗАО "Овощевод" и КУГИ Оренбургской области решался вопрос об изменении правового статуса спорных помещений, однако данный вопрос не был решен и на момент рассмотрения дела спорные помещения являлись нежилыми.

Разрешая дело, суд руководствовался требованиями [ст. 304](#), [305](#) ГК РФ, в соответствии с которыми собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Такие же права принадлежат лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором.

Удовлетворяя иски, суд исходил из того, что, несмотря на разрешение вопроса ЗАО "Овощевод" о переводе спорных помещений в жилые, на момент рассмотрения спора они являлись нежилыми и договоры найма жилого помещения с ответчиками не заключались.

Между тем с этими доводами согласиться нельзя, поскольку судом допущено неправильное толкование норм материального права, что согласно [ст. 387](#) ГПК РФ является основанием к отмене судебных постановлений в надзорном порядке.

Согласно [ст. 209](#) ГК РФ собственник имеет право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону.

Разрешая спор, суд не принял во внимание все обстоятельства, имеющие значение для дела, а именно то, что ответчикам спорные помещения были предоставлены администрацией ЗАО "Овощевод" в связи с трудовыми отношениями, с целью использования их в качестве жилых.

Судом также не дана оценка письменным доказательствам по делу, а именно: свидетельству о государственной регистрации права, выданному 9 февраля 1999 г. Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Оренбургской области,



согласно которому дом \*\*\* по ул. Природной является одноэтажным кирпичным строением полезной площадью 462,4 кв. м, производственной площадью 101,1 кв. м, площадью общественного питания 88,6 кв. м, а также жилой площадью 177,8 кв. м (л.д. 53); описанию объекта недвижимости Государственного унитарного предприятия "Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости" от 20 ноября 2002 г. о том, что спорный дом (общей площадью 264,5 кв. м, жилой - 173,1 кв. м) является жилым домом со встроенными помещениями (л.д. 46); распоряжению главы г. Оренбурга от 21 декабря 2001 г. за N 4753-1 о разрешении ЗАО "Овощевод" реконструкции нежилого помещения в жилые квартиры (л.д. 60); инвентарной карточки от 18 февраля 1996 г. N 29 о том, что дом \*\*\* является бригадирским домиком (л.д. 61); договору на обслуживание и ремонт приватизированных квартир от 29 ноября 2001 г. в доме \*\*\*, заключенному между ЗАО "Овощевод" и Г. (л.д. 79); расчету ежемесячных платежей за обслуживание и ремонт дома, коммунальные и другие услуги владельца квартиры \*\*\* в указанном доме (л.д. 80); копии лицевого счета, выданной ЗАО "Овощевод" квартиросъемщику Г. (л.д. 81); паспорту квартиры \*\*\* в доме \*\*\*, принадлежащей приватизации, от 29 ноября 2001 г. (л.д. 82).

Все вышеуказанные доказательства, по мнению заместителя Генерального прокурора РФ Звягинцева А.Г., свидетельствуют о факте нахождения спорных помещений именно в жилом доме и о том, что данное здание использовалось ЗАО "Овощевод" как жилой фонд для размещения своих работников.

Кроме того, суд не дал оценку тому, что ответчики с ведома и согласия прежнего владельца приспособили под жилые помещения здание бригадирского домика.

В соответствии со [ст. 2](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003 г. N 23 "О судебном решении" решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права.

Согласно [ст. 3](#) вышеуказанного Постановления решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании, а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Однако суд, признав установленным, что при рассмотрении дела изменение правового статуса спорных помещений ответчики не подтвердили, не учел того, что бывший владелец ЗАО "Овощевод" имел намерения использовать эти помещения в качестве жилых, и ответчики с ведома и согласия прежнего владельца приспособили под жилые помещения здание бригадирского домика. Кроме того, суд не проверил наличие у нового собственника ГУП "Областной имущественный фонд" обязательств перед ответчиками при приеме от ЗАО "Овощевод" в свою собственность дома \*\*\* по ул. Природной.

Судом не было принято во внимание и то, что вселение ответчиков в спорные помещения не было самоуправным, оно состоялось по договоренности с администрацией ЗАО "Овощевод", каких-либо злоупотреблений или нарушений со стороны данных граждан при вселении допущено не было и их вселение связано исключительно с трудовыми отношениями, а также то обстоятельство, что проживание ответчиков в спорных помещениях с 2001 г. носило постоянный характер.

Кроме того, А. является одинокой матерью, в связи с чем в силу [п. 12 ст. 108](#) ЖК РСФСР,

действовавшего на момент рассмотрения дела, она, как одинокое лицо с проживающими вместе с ней несовершеннолетними детьми, не могла быть выселена без предоставления другого жилого помещения.

Таким образом, указанные заместителем Генерального прокурора РФ в представлении доводы заслуживают внимания, в связи с чем дело вместе с представлением и настоящим определением следует направить для рассмотрения по существу в суд надзорной инстанции <1>.

-----

<1> **Определение** Верховного Суда РФ от 20 февраля 2006 г. N 47-В06-2 // СПС "КонсультантПлюс".

Заканчивая исследование вопроса об особенностях использования письменных доказательств по некоторым категориям жилищных дел, следует добавить, что на основании **ст. 60** ГПК РФ и некоторых нормативно-правовых актов установление юридически значимых обстоятельств возможно только с помощью указанных в законе конкретных видов письменных доказательств, причем их содержание и форма должны также соответствовать установленным в законодательстве требованиям.

Например, решением районного суда, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам областного суда, удовлетворено заявление П. и других лиц о признании незаконным заключения межведомственной комиссии, назначенной постановлением мэра города, о признании многоквартирного жилого дома пригодным для проживания и подлежащим ремонту. На межведомственную комиссию возложена обязанность рассмотреть вопрос о признании жилого дома пригодным (непригодным) для проживания в течение 30 дней со дня вступления решения суда в законную силу.

Судом установлено, что заявители являются как нанимателями, так и собственниками жилых помещений в многоквартирном жилом доме.

Заключением межведомственной комиссии, назначенной постановлением мэра города, по результатам обследования помещений дома установлена возможность проведения капитального ремонта дома.

Удовлетворяя требования заявителей о признании заключения межведомственной комиссии незаконным, судебные инстанции исходили из того, что оно не соответствует требованиям действующего законодательства.

Согласно **п. 43** Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции при оценке соответствия находящегося в эксплуатации помещения установленным в Положении требованиям проверяется его фактическое состояние. При этом проводится оценка степени и категории технического состояния строительных конструкций и жилого дома в целом, степени его огнестойкости, условий обеспечения эвакуации проживающих граждан в случае пожара, санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов, содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов источников шума, вибрации, наличия электромагнитных полей, параметров микроклимата помещения, а также месторасположения жилого помещения.

Процедура проведения оценки соответствия помещения установленным в Положении требованиям включает: прием и рассмотрение заявления и прилагаемых к нему обосновывающих документов; определение перечня дополнительных документов (заключения (акты) соответствующих органов государственного надзора (контроля), заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения), необходимых для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в Положении требованиям (п. 44).

Комиссия, произведя визуальный осмотр конструкции дома, сочла, что требуется ремонт свайного основания, стен (частично замена бруса, пораженного гнилью), цокольного перекрытия, чердачного перекрытия (частичный ремонт в местах протечек), межэтажного перекрытия, лестниц (укрепление перил и окраска), кровли, крыши, системы электрооборудования, текущий ремонт печей, ремонт окон, падовых стояков, покрытия пола.

Судом установлено, что процедура оценки жилого помещения и оспариваемое заключение межведомственной комиссии не соответствуют приведенным выше требованиям **Положения**, поскольку при проведении комиссионного обследования дома какое-либо оборудование или специальные замеры комиссией не проводились, осмотр проводился визуально. Акт обследования жилого дома и заключение межведомственной комиссии не соответствуют форме, установленной **приложениями N 1 и 2** к Положению.

Кроме того, заявители в обоснование требований ссылались на заключение эксперта, согласно которому отдельные конструкции и помещения многоквартирного жилого дома (в частности, помещения техподполья, чердака, подъездов, коридоров, общих кухонь и туалетов, жилых комнат) не отвечают требованиям, указанным в **разд. II** Положения.

При этом экспертом дополнительно выявлены вредные факторы среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья проживающих в указанном доме граждан вследствие ухудшения технического состояния дома в связи с физическим износом (обрушение цокольного перекрытия, уменьшение рабочего диаметра свай из-за разрушения оголовков тела свай и поражения гнилью, повреждение инженерно-технических систем отопления и электроснабжения), изменения параметров среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяют обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований (несоответствие санитарным нормам параметров влажности древесины забирки, древесины свай, древесины прогонов крыши, влажности воздуха жилых помещений; наличие плесневелых грибков, гнили на деревянных конструкциях несущих стен; распространение фекальных масс по затопленному помещению техподполья и придомовой территории; высыпание утеплителя цокольного перекрытия).

Комиссией, располагавшей указанным заключением эксперта на момент проведения обследования жилого дома, указанные выводы эксперта о наличии вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья проживающих в этом доме граждан, в том числе заявителей, опровергнуты не были.

К материалам дела не были приобщены документы, в том числе заключения (акты) соответствующих органов государственного надзора (контроля), из которых было бы видно, что деформации конструкции цоколя дома, а также фундамента соответствуют требованиям **СНиП 3.02.01-87** "Земляные сооружения, основания и фундаменты", техническое состояние наружных стен и перегородок соответствует требованиям **СНиП 3.03.01-87** "Несущие и ограждающие конструкции", что выявленные факты поражения плесневелым грибом несущих стен, распространения фекальных масс

---

по затопленному помещению подполья и придомовой территории соответствуют санитарно-эпидемиологическим требованиям и гигиеническим нормативам.

Установив, что осмотр жилого дома проводился только визуально, без применения вообще каких-либо измерительных приборов и приспособлений, суд пришел к правильному выводу о нарушении процедуры проведения оценки соответствия помещения установленным в п. 44 Положения требованиям. Также суд признал необоснованным вывод комиссии о возможности проведения капитального ремонта, поскольку он не подтверждался ни техническим заключением о целесообразности и стоимости ремонтных работ, ни каким-либо иным документом <1>.

-----

<1> **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 апреля 2014 г.).

По жилищным делам используются также и вещественные доказательства.

Согласно ст. 73 ГПК РФ вещественными доказательствами являются предметы, которые по своему внешнему виду, свойствам, месту нахождения или по иным признакам могут служить средством установления обстоятельств, имеющих значение для рассмотрения и разрешения дела.

В качестве вещественного доказательства может выступить само жилое помещение, о котором ведется спор. Это возможно, например, по делам о выселении в соответствии с ч. 2 ст. 35, ч. 1 ст. 91 ЖК РФ, когда суду необходимо установить использование жилого помещения не по назначению, его порчу или разрушение. Оно может быть вещественным доказательством и для подтверждения фактов самовольного переоборудования или переустройства жилого помещения. Поскольку жилое помещение является недвижимым имуществом, его исследование производится путем осмотра на месте.

Указанные и другие факты могут устанавливаться путем исследования такого вещественного доказательства, как фотоснимок <1>. Исходя из свойств и хорошего качества фотоснимка с его помощью можно также получить неплохую копию документа. В связи с этим свойство фотографии - отображать предметы реальной действительности с большой точностью - особенно важно для разрешения дела в суде, если, например, какой-либо зафиксированный на фотоснимке письменный документ, имеющий значение для дела, был утрачен или уничтожен.

-----

<1> Хотя есть основания усомниться, что фотография однозначно является вещественным доказательством, так как доказательственная информация извлекается не из внешнего вида и свойств фотографии, а из того, что на ней изображено. Исходя из этого можно заключить, что по характеру отображения и извлечения сведений о фактах, имеющих значение для дела, фотография аналогична аудио- и видеозаписям. Таким образом, фотографии, а также слайды следует закрепить в качестве самостоятельных средств доказывания. Фотография может являться и вещественным доказательством, когда информация о фактах содержится не в изображении, а на самой фотографии (например, отпечатки пальцев).

Следует также отметить, что по жилищным делам нередко в качестве вещественного доказательства может использоваться письменный документ, например решение органа местного

самоуправления о предоставлении жилого помещения, ордер, договор социального найма. Так, по делам о признании решения органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения или признании гражданина малоимущим недействительным сам факт наличия этого документа свидетельствует о факте его выдачи (существовании), в данном случае он выступает как вещественное доказательство, в то же время информация, которая в нем закреплена (дата его выдачи, сведения о его получателях и т.д.), может также иметь доказательственное значение, а поэтому данный документ может расцениваться одновременно и как письменное доказательство. В этом случае встает вопрос об отличии письменного доказательства от вещественного. Следует согласиться с мнением М.К. Треушникова, который писал, что в документе, являющемся вещественным доказательством, информация содержится в виде материальных, наглядно воспринимаемых признаков (например, документ со следами подчистки). В документе - письменном доказательстве - эта информация передается с помощью знаков (цифр, букв и т.д.) <1>.

-----

<1> См.: Треушников М.К. Указ. соч. С. 243.

Вещественные доказательства в необходимых случаях могут быть предъявлены эксперту для исследования.

Одной из новелл **ГПК РФ 2002 г.** является закрепление в качестве самостоятельного средства доказывания аудио- и видеозаписи. Использование аудио- и видеозаписей в судебной практике по жилищным делам по сравнению, например, с письменными доказательствами является крайне незначительным. Это обусловлено объективными причинами: в жилищных правоотношениях большинство фактов, имеющих юридическое значение, получает свое закрепление в документах, которые в соответствии с законодательством должны иметь письменную форму.

Тем не менее в некоторых случаях аудио- и видеозаписи могут сыграть важную роль в установлении обстоятельств, имеющих юридическое значение для разрешения жилищного спора.

Например, с помощью данного средства доказывания можно зафиксировать факты наличия препятствий в пользовании жилым помещением лицу, обладающему правом на него, вселения в жилое помещение и др. Видеозапись может иметь значение для исследования спорного жилого помещения, когда, например, нужно установить обстоятельства его порчи, разрушения, переустройства, перепланировки, расположения комнат и др., а осмотр на месте жилого помещения затруднен и отсутствуют документы, отражающие его состояние и технические характеристики.

Поскольку аудио- и видеозаписи, так же как и фотография, имеют свойство достаточно точно фиксировать информацию об объектах реальной действительности, с помощью этого средства доказывания могут быть воспроизведены несохранившиеся вещественные, письменные и другие доказательства, имеющие значение для дела.

Согласно **ч. 3 ст. 185 ГПК РФ** в целях выяснения содержащихся в аудио- или видеозаписи сведений судом может быть привлечен специалист. В необходимых случаях суд может назначить экспертизу.

В соответствии с **ч. 1 ст. 79 ГПК РФ** при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Экспертиза назначается по ходатайству лиц, участвующих в деле, или по инициативе суда. Проведение экспертизы может быть поручено судебнo-экспертному учреждению,

---

конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Поскольку жилищные споры направлены на установление обстоятельств по владению, пользованию и распоряжению жилым помещением, представляющим собой недвижимое имущество, которое должно отвечать техническим и санитарным правилам и нормам, нередко возникает необходимость в специальных знаниях в области техники.

Предметом экспертизы по жилищным делам может являться жилое помещение или документы, имеющие значение для разрешения дела.

Исходя из этого в зависимости от категории жилищных дел перед экспертом могут быть поставлены следующие вопросы: отвечает ли жилое помещение санитарным и техническим нормам (по делам, связанным с предоставлением, обменом жилого помещения); соответствует ли предложенный вариант переустройства или перепланировки жилого помещения строительным нормам и правилам (по делам об оспаривании решений жилищных органов, принятых по вопросам переустройства и перепланировки жилого помещения); требуется ли для жилого помещения производство капитального ремонта (по делам о выселении из жилого помещения в связи с необходимостью проведения капитального ремонта); являются ли подпись на документе и сам документ подлинными; является ли истец или (и) ответчик автором писем (по делам о вселении, о признании решения органа местного самоуправления недействительным) и т.д.?

Соответственно, для проведения исследований по заданным вопросам судом назначаются различные виды экспертиз: строительно-техническая, санитарно-эпидемиологическая, почерковедческая, техническая экспертиза документа и др.

## § 2. Распределение обязанностей по доказыванию

Согласно [ст. 56](#) ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Судебная практика по жилищным делам свидетельствует о допущении судами ошибок, выражающихся в невыполнении обязанности по определению юридически значимых для разрешения тех или иных споров обстоятельств <1>.

-----

<1> Например, [Определение](#) Верховного Суда РФ от 24 апреля 2012 г. N 15-В12-10 // СПС "КонсультантПлюс".

В [ст. 56](#) ГПК РФ закреплено существующее в российском гражданском процессуальном праве общее правило распределения обязанностей по доказыванию. Кроме общего правила распределения обязанностей по доказыванию в теории гражданского процессуального права выделяют еще и частные правила, содержащиеся в иных нормативно-правовых актах. Наиболее распространенным способом установления частных правил распределения обязанностей по доказыванию является

доказательственная презумпция (предположение о существовании факта или его отсутствии, пока не доказано иное) <1>. Сущность частных правил распределения обязанностей по доказыванию, основанных на презумпциях, состоит в том, что при особой трудности доказывания определенного факта закон освобождает сторону от этой обязанности, если доказан связанный с ним другой факт <2>.

-----

<1> См.: Треушников М.К. Указ. соч. С. 73.

<2> См.: Там же. С. 75. Кроме доказательственных презумпций существуют иные способы перераспределения обязанностей по доказыванию "без формулирования предположения о наличии или отсутствии какого-либо юридического факта" (Баулин О.В. Указ. соч. С. 240). В качестве примера можно привести трудовые споры, по которым судебной практикой выработана следующая специфика распределения обязанностей по доказыванию: основная обязанность представления доказательств возлагается на работодателя (см.: Особенности рассмотрения отдельных категорий гражданских дел. С. 188).

В отличие от гражданского, семейного, трудового права какие-либо частные правила распределения обязанностей по доказыванию в жилищном праве отсутствуют, что, на наш взгляд, нельзя признать правильным.

По некоторым жилищным делам (о признании договора социального найма недействительным, о признании права пользования жилым помещением, единственный наниматель которого умер, о предоставлении жилого помещения и т.д.) введение специальных правил распределения бремени доказывания было бы весьма полезно. По нашему мнению, при участии в жилищных делах в качестве стороны жилищных органов, управомоченной данными органами на осуществление функций наймодателя организации целесообразно бремя по доказыванию имеющих значение для дела фактов возложить на указанных субъектов. Введение этого правила обусловливается тем, что большая часть письменных документов (решение о предоставлении жилого помещения, финансовый лицевой счет, поквартирная карточка, справка о составе семьи и т.д.), содержащих сведения о юридических фактах, имеющих значение для дела, находится у данных организаций. По этому пути идет и судебная практика: при рассмотрении и разрешении дела бремя представления находящихся у жилищных органов, управомоченной данными органами на осуществление функций наймодателя организации доказательств возлагается на эти лица. Очевидно, такая практика должна найти свое закрепление в действующем законодательстве.

Исходя из этого, например, по спорам о признании договора социального найма жилого помещения недействительным, возбужденным в суде по иску гражданина, обязанность по представлению доказательств и доказыванию законности заключения данного договора следует возложить на наймодателя.

Специальное правило распределения обязанностей по доказыванию нужно ввести и по делам об оспаривании отказа в обмене со стороны управомоченной жилищным органом на осуществление функций наймодателя организации, возложив обязанность по доказыванию законности отказа в обмене на данную организацию. Необходимость во введении этого правила продиктована тем, что в соответствии с ГПК РФ рассмотрение и разрешение данного дела должны производиться в исковом порядке, где действует общее правило распределения обязанностей по доказыванию (ст. 56). По понятным причинам применение специального правила, предусмотренного в ч. 1 ст. 249 ГПК РФ, к данному спору исключено. Указанная норма ГПК РФ применима только в том случае, когда обжалуется решение об отказе, принятое органом местного самоуправления.

Специальное правило о возложении обязанности по доказыванию законности оспариваемых решений, действий (бездействия) на организацию, которая приняла оспариваемое решение или совершила оспариваемые действия (бездействие), должно применяться во всех жилищных делах, по которым в исковом порядке оспариваются решения, действия (бездействие) организаций (например, по делам об оспаривании решений, действий (бездействия) организаций, принятых, совершенных по вопросам, связанным с:

- предоставлением субсидии по оплате жилья и коммунальных услуг;
- предоставлением другого жилого помещения в связи с выселением и др.).

## Глава 5. СУДЕБНОЕ РЕШЕНИЕ ПО ЖИЛИЩНЫМ ДЕЛАМ

В юридической литературе встречаются различные трактовки понятия судебного решения.

Судебное решение по гражданскому делу - это постановление суда, которым подтверждается наличие или отсутствие спорного права, спорного правоотношения, в результате которого оно из спорного превращается в бесспорное, подлежащее в необходимых случаях принудительному исполнению <1>.

-----

<1> См.: Гражданский процесс: [Учебник](#) / Под ред. М.К. Треушникова. 5-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2014. С. 428.

Сущность судебного решения - это выносимое от имени государства мотивированное судебное постановление, разрешающее гражданское дело по существу, основанное на юридических фактах, установленных судом в состязательной форме с помощью предусмотренных законом доказательств, предоставленных лицами, участвующими в деле, защищающее гражданские права и законные интересы, охраняющее государственные и общественные интересы <1>.

-----

<1> См.: Решетняк В.И. Постановления в судах первой инстанции по гражданским делам: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1996. С. 8.

Судебное решение - это акт применения права, характеризующийся следующими свойствами: а) имеет индивидуальный характер, конкретного адресата - субъектов спорного правоотношения, на которых распространяются субъективные пределы законной силы судебного решения; б) исходит от компетентных органов - может быть постановлено только судом, который вправе осуществлять правосудие; в) является юридическим фактом, в результате которого могут возникнуть, измениться или быть прекращенными правоотношения. Судебное решение порождает гражданские процессуальные отношения. Для спорных материально-правовых отношений оно служит "актом-регулятором", при помощи которого спорные отношения превращаются в бесспорные. Как регулятор, судебное решение устанавливает рамки конкретного поведения в пределах правил, предписываемых применяемой нормой; г) субъект применения норм права (в нашем случае суд) обязан избрать "оптимальный вариант индивидуальной регламентации" <1>.



---

<1> Курс советского гражданского процессуального права. Т. 2. С. 199 - 200.

Несмотря на то что содержание приведенных трактовок понятия судебного решения различно, по нашему мнению, в сущности их объединяет одно: судебное решение - это акт правосудия, которым по существу разрешается гражданское дело.

Согласно [ст. 195](#) ГПК РФ решение суда должно быть законным и обоснованным.

Решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права ([ч. 1 ст. 1](#), [ч. 3 ст. 11](#) ГПК РФ).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании ([ст. 55](#), [59 - 61](#), [67](#) ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов <1>.

-----

<1> См.: [п. 3](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003 г. N 23 "О судебном решении" // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2004. N 2.

При изложении содержания судебного решения необходимо соблюдать последовательность, установленную [ст. 198](#) ГПК РФ <1>.

-----

<1> См.: Там же. [Ч. 1 п. 10](#).

Решение суда состоит из вводной, описательной, мотивировочной и резолютивной частей ([ч. 1 ст. 198](#) ГПК РФ). Каждая часть судебного решения по жилищным делам имеет свои особенности, которые судам необходимо учитывать в процессе его изложения.

В вводной части решения суда должны быть указаны дата и место принятия решения суда, наименование суда, принявшего решение, состав суда, секретарь судебного заседания, стороны, другие лица, участвующие в деле, их представители, предмет спора или заявленное требование ([ч. 2 ст. 198](#) ГПК РФ). Изложение предмета спора или заявленного требования должно быть юридически определенным и кратким; в соответствующих случаях нужно сформулировать также требование по встречному иску и иску третьего лица с самостоятельными требованиями.

По делам, связанным с признанием права пользования жилым помещением, иногда суды, следуя формулировке заявленного истцом требования, ошибочно указывают в вводной части, что спор идет о регистрации гражданина по месту жительства, тогда как из последующего содержания решения видно, что заявленное требование касается признания права на жилое помещение.

В соответствии с [ч. 3 ст. 198](#) ГПК РФ описательная часть решения суда должна содержать указание на требование истца, возражения ответчика и объяснения других лиц, участвующих в деле.

---

В описательной части следует указать, в чем конкретно заключаются требования истца, в частности требует истец выселения ответчика с предоставлением или без предоставления другого жилого помещения, на каком правовом основании. Если истец требует выселения с предоставлением другого жилого помещения, то должно быть указано конкретное и свободное от прав других лиц жилое помещение, в которое могут быть выселены граждане <1>.

-----

<1> См.: п. 36 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации".

Далее следует подробно, но по возможности лаконично изложить обстоятельства, на которых истец основывает свои требования. Причем необходимо излагать лишь обстоятельства, имеющие юридическое значение для разрешения спора. Эти обстоятельства излагаются обязательно в том виде, в каком их излагает сам истец, при этом если им в ходе судебного разбирательства были изменены основание или предмет иска, был увеличен или уменьшен его размер, то об этом также должно быть указано с приведением содержания измененных предмета и основания иска <1>.

-----

<1> См.: п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003 г. N 23 "О судебном решении".

В этой части решения должны быть отражены и возражения ответчика. Особое внимание следует обратить на существо возражений и четкость их изложения. Должно также указываться, признает иск ответчик или нет; если он признает иск частично, то необходимо уточнить, в какой части. Как в том, так и в другом случае следует подробно изложить, почему ответчик не признает иск или признает его частично. В решении должны быть зафиксированы только те основания возражений, которые имеют юридическое значение для дела. Абсолютно все доводы ответчика против иска в решении указывать не нужно.

При предъявлении ответчиком встречного иска в описательной части судебного решения необходимо констатировать, в чем заключаются его требования и какими обстоятельствами он их обосновывает. После этого суд должен указать позицию истца по встречному иску, предъявленному ответчиком.

Объяснения третьего лица с самостоятельными требованиями также должны найти отражение в описательной части судебного решения. Изложение этих требований и обстоятельств, на которых они основываются, по форме ничем не отличается от изложения объяснений истца. Здесь же нужно указать и позиции, занятые истцом и ответчиком по отношению к иску третьего лица с самостоятельными требованиями.

Как уже отмечалось, нередко к участию в жилищных делах привлекаются третьи лица без самостоятельных требований, поэтому в решении нужно изложить и их объяснения по поводу рассматриваемого судом спора. По некоторым жилищным делам (например, о признании права пользования жилым помещением) затрагиваются интересы наймодателя. В этом случае он привлекается к участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований. Следовательно, в решении должны найти отражение объяснения представителя наймодателя.

Далее излагаются объяснения других лиц, участвующих в деле.

В мотивировочной части решения суда должны быть указаны обстоятельства дела, установленные судом; доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах; доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства; законы, которыми руководствовался суд (**ч. 4 ст. 198** ГПК РФ).

В этой же части решения суда одновременно с выводами суда об установлении этих обстоятельств, если не имеется предусмотренных **ч. 3 ст. 68** ГПК РФ оснований, по которым принятие признания обстоятельств не допускается, указывается на признание стороной обстоятельств, на которых другая сторона основывает свои требования или возражения (**ч. 2 ст. 68** ГПК РФ).

В мотивировочной части решения суд обязан привести не только доказательства, на которых он основывает свои выводы о существенных обстоятельствах дела, но и доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства, т.е. должна быть изложена оценка суда представленных лицами, участвующими в деле, доказательств. Излагая решение, суды порой или вообще не приводят указанных доводов, или дают оценку не по всем собранным по делу доказательствам, в результате чего решение может оказаться необоснованным, что приведет к его отмене.

В этой части решения суда также должны быть изложены и мотивированы выводы суда относительно распределения судебных расходов между сторонами, взыскания компенсации за потерю времени и возмещения расходов по оплате услуг представителя. Указанные вопросы решаются на основании **ст. 98 - 100** ГПК РФ.

Кроме того, в мотивировочной части решения необходимо указать материальный закон, примененный судом к данным правоотношениям, и процессуальные нормы, которыми суд руководствовался.

Суд может ссылаться также и на:

а) постановления Конституционного Суда РФ о толковании положений Конституции РФ, подлежащих применению в данном деле, и о признании соответствующими либо не соответствующими Конституции РФ нормативных правовых актов, перечисленных в п. "а", "б", "в" ч. 2 и в **ч. 4 ст. 125** Конституции РФ, на которых стороны основывают свои требования или возражения;

б) постановления Пленума Верховного Суда РФ, принятые на основании **ст. 126** Конституции РФ и содержащие разъяснения вопросов, возникших в судебной практике при применении норм материального или процессуального права, подлежащих применению в данном деле;

в) постановления Европейского суда по правам человека, в которых дано толкование положений Конвенции о защите прав человека и основных свобод, подлежащих применению в данном деле <1>.

-----

<1> См.: п. 4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003 г. N 23 "О судебном решении".

В связи с тем, что предметом подавляющего большинства жилищных споров (о выселении, о вселении, о признании права пользования жилым помещением и т.д.) является конкретное жилое

помещение, занимаемое определенными лицами, в мотивировочной части решения суда необходимо точно отразить, к какому виду жилищного фонда (частному, государственному или муниципальному) оно относится, место его нахождения, а именно: город (район), улица, номера дома, корпуса, квартиры, комнаты в квартире, количество комнат, а также размеры общей и жилой площади. Указанные обстоятельства могут устанавливаться объяснениями сторон и третьих лиц.

Сторонами в гражданском процессе выступают субъекты регулятивных правовых отношений, лежащих в основе возникшего спора, подлежащего разрешению суда. Являясь участниками правоотношений, истец и ответчик, а также другие лица, отстаивающие свои интересы в процессе, лучше, чем кто-либо другой, знают о существовании или об отсутствии фактических оснований, с которыми связаны возникновение, изменение и прекращение правоотношений.

Как правило, возникновение, изменение и прекращение правоотношений связаны с действиями (бездействием) самих сторон, реже - с событиями. Стороны могут заблуждаться, давать фактам свою интерпретацию, по-своему объяснять факты. Но при любой ситуации стороны являются носителями доказательственной информации о фактах, поскольку правоотношения порождаются, изменяются, прекращаются в связи с их действиями или бездействием, а также в связи с фактами, непосредственно воспринимаемыми самими сторонами, известными им <1>. Исходя из этого полагаем, что объяснения сторон и третьих лиц, заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, являются для установления фактов предмета доказывания всегда прямыми и первоначальными доказательствами. Поскольку объяснения сторон и третьих лиц, заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, используются для установления почти всех фактов, подлежащих установлению по жилищному делу, приводить эти средства доказывания в качестве примера доказательств в подтверждение обстоятельств предмета доказывания нет необходимости.

-----  
<1> См.: Треушников М.К. Указ. соч. С. 169.

Вышеуказанные юридически значимые обстоятельства могут также подтверждаться следующими доказательствами <1>: документы, свидетельствующие о возникновении у собственника, нанимателя и членов его семьи права на жилое помещение (свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилое помещение, выписка из ЕГРП, гражданско-правовые договоры (купля-продажа, мена, дарение, рента, договор участия в долевом строительстве), разрешение органа местного самоуправления на строительство, справка жилищно-строительного кооператива о полной выплате паевого взноса, технический паспорт <2>, решение органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения, договор социального найма жилого помещения, ордер на вселение), о регистрации по месту жительства (поквартирная карточка, справка о составе семьи и др.), а также финансовый лицевой счет, выписка из технического паспорта жилого помещения, экспликация к плану жилого помещения и т.д.

-----  
<1> Как уже отмечалось, очевидно, прямые и первоначальные доказательства для установления обстоятельств, имеющих значение для дела, приоритетнее, чем косвенные и производные, поэтому в работе для описания предпочтению будет отдано именно прямым и первоначальным доказательствам.

<2> Данный документ будет иметь значение первоначального судебного доказательства для подтверждения права собственности на жилое помещение, если оно было зарегистрировано до вступления в действие Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Далее следует указать нанимателя и членов его семьи, а также иных граждан, имеющих право пользования и зарегистрированных по месту жительства в спорном жилом помещении, в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя. При этом нужно помнить, что отсутствие регистрации по месту жительства не всегда означает, что гражданин не имеет права пользования жилым помещением. Исходя из этого, указывая в мотивировочной части судебного решения граждан, обладающих правом пользования жилым помещением, суду нельзя ограничиваться только теми лицами, которые в нем зарегистрированы по месту жительства. Суд должен выявить и указать в решении всех лиц, имеющих право пользования жилым помещением, в том числе тех, кто в спорном помещении не зарегистрирован по месту жительства. Необходимость выявления данных лиц продиктована тем, что права по пользованию и распоряжению жилым помещением имеют только те граждане, у которых согласно жилищному законодательству возникло право на жилое помещение. Возникновение права на жилое помещение может быть подтверждено, например, копиями решения органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения, договора социального найма, свидетельством о государственной регистрации права собственности, решением суда о признании за гражданином права пользования жилым помещением, справкой о составе семьи, копиями поквартирной карточки, лицевого счета и др.

По некоторым категориям дел жилое помещение, в котором проживают истцы, не всегда может являться предметом спора, например дела о предоставлении жилого помещения на основании договора социального найма. Однако это не означает, что не нужно устанавливать и фиксировать в мотивировочной части судебного решения нанимателя, членов его семьи и других лиц, постоянно проживающих с нанимателем, поскольку, например, по делам о предоставлении освободившегося изолированного жилого помещения в коммунальной квартире удовлетворение судом иска зависит в том числе и от количества лиц, постоянно проживающих совместно с нанимателем.

Поскольку в судах рассматривается и разрешается множество категорий жилищных споров, предметом исследования в настоящей работе являются особенности мотивировочной и резолютивной частей судебного решения по делам о предоставлении жилого помещения, о признании права пользования жилым помещением, о признании гражданина утратившим право пользования жилым помещением в связи с его выездом в другое место жительства, об обмене и о выселении.

Применительно к делам о предоставлении жилого помещения, принадлежащего гражданам на праве собственности, например по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, суд должен установить и отразить в мотивировочной части судебного решения следующие обстоятельства:

- принятие межведомственной комиссией решения о признании помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. О наличии данного факта свидетельствуют следующие письменные доказательства: заключение о признании помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания, акт обследования помещения, решение и распоряжение соответствующего федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции либо о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ;

- включен или не включен в адресную программу по переселению граждан из аварийного

жилищного фонда многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу. Установление данного факта необходимо для определения порядка обеспечения жилищных прав собственника жилого помещения и членов его семьи. Если многоквартирный дом не включен в такую программу, то в этом случае действуют правила [ст. 32 ЖК РФ](#), т.е. изымаемое жилое помещение выкупается. При включении многоквартирного дома в региональную адресную программу собственник вправе требовать либо выплаты выкупной цены за изымаемое жилое помещение, либо предоставления другого благоустроенного жилого помещения на праве собственности. Данный факт может быть установлен, в частности, при наличии решений общих собраний членов товариществ собственников жилья, членов жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов либо собственников помещений в многоквартирных домах об участии в указанной адресной программе, а также самой региональной адресной программой по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, утвержденной высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

- наличие соглашения о предоставлении иного жилого помещения взамен изымаемого. Доказывание этого факта необходимо, когда многоквартирный дом включен в региональную адресную программу. Кроме того, требование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об изъятии жилого помещения, о выселении собственника такого жилого помещения и членов его семьи с предоставлением другого жилья на праве собственности не может быть удовлетворено, если между этими органом власти и собственником не достигнуто соглашение о предоставлении иного жилого помещения взамен изымаемого. Факт заключения указанного соглашения может быть доказан собственнo соглашением в виде отдельного документа, деловой корреспонденцией и др.;

- выкупная цена изымаемого жилого помещения. Вместе с тем данный факт распадается на ряд обстоятельств и включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, убытки, причиненные собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду, сумму компенсации за произведенный капитальный ремонт, стоимость доли в праве собственности на общее имущество в подлежащем сносу доме, включая долю в праве собственности на земельный участок.

Рыночная стоимость жилого помещения, стоимость доли в праве собственности на общее имущество в подлежащем сносу доме, включая долю в праве собственности на земельный участок, могут доказываться отчетом оценщика, актом об оценке жилого помещения, справками агентств по недвижимости и др.

Убытки, причиненные собственнику его изъятием, могут, например, состоять из расходов на переезд, оплату услуг агентства недвижимости по подбору жилого помещения, оформление договора купли-продажи иного жилого помещения. Данные обстоятельства могут доказываться с помощью договоров перевозки, возмездного оказания услуг, акта приемки услуг, квитанции (чека) об оплате услуг, заключения по итогам оценочной экспертизы.

Сумма компенсации за произведенный капитальный ремонт также составляет стоимость выкупной цены, потому что [ст. 16 Закона РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"](#) предусмотрено сохранение за бывшим наймодателем обязанности производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, если он не был произведен им до приватизации гражданином жилого помещения в доме, требующем капитального ремонта.

К видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в соответствии с [ч. 3 ст. 15](#)

Федерального закона от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" относятся в том числе ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт, ремонт крыш, подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах.

Невыполнение наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дома, в результате которого произошло снижение уровня надежности здания, может служить основанием для предъявления собственником жилого помещения, приобретшим право собственности в порядке приватизации либо по иному основанию, требований о включении компенсации за произведенный капитальный ремонт многоквартирного дома в выкупную цену жилого помещения на основании [ч. 7 ст. 32 ЖК РФ](#).

Данный факт может подтверждаться актом обследования жилого помещения, заключением по итогам строительной и оценочной экспертизы и др.

По спорам о признании решения органа местного самоуправления или (и) договора социального найма недействительным по мотивам нарушения очередности предоставления жилых помещений суд должен установить и отразить в мотивировочной части судебного решения следующие обстоятельства:

- имело ли место нарушение очередности предоставления ответчику жилого помещения. Указанный факт может подтверждаться, в частности, выписками из книги учета граждан, нуждающихся в жилом помещении; из учетного дела, заведенного на гражданина; копией решения соответствующих органов о постановке на учет в качестве гражданина, нуждающегося в жилом помещении, о предоставлении жилого помещения и т.д.;

- имел ли право ответчик по закону на внеочередное предоставление жилого помещения ([ч. 2 ст. 57 ЖК РФ](#)). Указанные в данной статье ЖК РФ обстоятельства могут быть установлены, например, с помощью справок из учреждений здравоохранения, органов опеки и попечительства, акта о непригодности жилого помещения для проживания и т.д.

Кроме того, суд должен выяснить и указать в мотивировочной части судебного решения по данному делу, не явилось ли несоблюдение очередности предоставления жилого помещения следствием того, что граждане, стоявшие на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении впереди ответчика, не претендовали на указанное в решении жилое помещение (например, желали получить квартиру большего размера) либо не отпали ли к моменту рассмотрения дела обстоятельства, препятствовавшие ранее в предоставлении ответчику жилого помещения (например, граждане, стоявшие на учете нуждающихся в жилом помещении впереди ответчика, получили жилые помещения и больше не претендуют на помещение, о котором возник спор). Данные обстоятельства могут подтверждаться, в частности, заявлением об отказе от вселения в предоставленное жилое помещение, справкой жилищных органов о фактическом невселении истцов на основании решения в предоставленное жилое помещение, деловой корреспонденцией сторон.

При решении вопроса о том, подлежит ли удовлетворению требование о предоставлении жилого помещения в порядке [ст. 59 ЖК РФ](#), в соответствии с которой осуществляется предоставление освободившихся в коммунальной квартире жилых помещений, необходимо установить и изложить в мотивировочной части следующие обстоятельства:

- наличие проживающих в квартире нанимателей, претендующих на получение освободившегося жилого помещения, которые признаны или могут быть признаны малоимущими и нуждающимися в жилом помещении. Данные факты могут подтверждаться, в частности, решением органа местного самоуправления о признании гражданина малоимущим, решением органа местного самоуправления о принятии гражданина на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, заявлением с просьбой предоставить освободившееся жилое помещение и т.д.;

- если малоимущие и нуждающиеся в жилом помещении граждане не проживают в коммунальной квартире, нужно выявить нанимателей и (или) собственников, которые обратились с заявлением о предоставлении освободившегося жилого помещения и могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления. Эти обстоятельства можно установить, в частности, с помощью справки о составе семьи, копии поквартирной карточки, экспликации к плану квартиры, заявления о предоставлении жилого помещения, постановления или решения органа местного самоуправления об утверждении нормы предоставления площади жилого помещения и т.д.;

- при отсутствии в коммунальной квартире указанных граждан необходимо установить подавших заявление о предоставлении спорного жилого помещения по договору купли-продажи лиц, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления. Данные факты могут устанавливаться, например, экспликацией к плану квартиры, выпиской из технического паспорта на квартиру, копией поквартирной карточки и т.д.

Известную сложность для судов с точки зрения определения обстоятельств, подлежащих установлению для правильного разрешения дела, вызывают жилищные дела по искам граждан о внеочередном предоставлении жилого помещения, жилище которых в результате стихийного бедствия стало непригодным для проживания, при этом, во-первых, указанное жилище не имело статуса жилого помещения, во-вторых, в отношении данного жилища отсутствовало соответствующее решение компетентных органов о его предоставлении гражданам для проживания <1>.

-----

<1> Указанные дела под углом зрения подведомственности и доказывания по жилищным делам, возникающим из договора социального найма жилого помещения, рассматривались в [гл. 2](#) "Подведомственность и подсудность жилищных дел" настоящей работы.

В мотивировочной части судебного решения по таким делам должны найти отражение, в частности, следующие обстоятельства: техническая характеристика и назначение помещения; на балансе какой организации либо органа государственной власти, органа местного самоуправления оно находится; выдавались ли жильцам ордера; заключались ли договоры жилищного найма; зарегистрированы ли в помещении проживающие в нем граждане; имелось ли согласие владельца помещения на проживание в нем граждан; является ли оно единственным местом для проживания истцов; насколько долго помещение использовалось гражданами как жилище; по каким причинам жилище стало непригодным для проживания. Указанные факты могут быть подтверждены, например, выпиской из техпаспорта на помещение и экспликацией к нему, свидетельством о государственной регистрации права на помещение, свидетельскими показаниями, копиями поквартирной карточки, лицевого счета, деловой корреспонденцией сторон, справкой органов, осуществляющих регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, квитанциями об оплате жилищных и коммунальных услуг и т.д.



---

В судебной практике встречаются и иные дела о предоставлении жилого помещения, которые различаются между собой по правовым основаниям.

При разрешении споров, связанных с предоставлением жилого помещения, суд должен руководствоваться, в частности, [ст. 32, 49 - 59 ЖК РФ](#), [ст. 8](#) Федерального закона от 21 декабря 1996 г. N 159-ФЗ "О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей" <1>, [Постановлением](#) Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции", [Постановлением](#) Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации", [Обзором](#) судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным Президиумом Верховного Суда РФ 29 апреля 2014 г., и т.д.

-----

<1> Федеральный [закон](#) от 29 февраля 2012 г. N 15-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей" // Российская газета. N 46. 2012. 2 марта.

Резолютивная часть решения суда должна содержать выводы суда об удовлетворении иска либо об отказе в удовлетворении иска полностью или в части, указание на распределение судебных расходов, срок и порядок обжалования решения суда ([ч. 5 ст. 198 ГПК РФ](#)).

Поскольку судебное решение является актом правосудия, окончательно разрешающим дело, его резолютивная часть должна содержать исчерпывающие выводы, вытекающие из установленных в мотивировочной части фактических обстоятельств.

В ней должно быть четко сформулировано, что именно постановил суд как по первоначально заявленному иску, так и по встречному требованию, если оно было заявлено ([ст. 138 ГПК РФ](#)), кто, какие конкретно действия и в чью пользу должен произвести, за какой из сторон признано оспариваемое право. Судом должны быть разрешены и другие вопросы, указанные в законе, с тем чтобы решение не вызывало затруднений при исполнении ([ч. 5 ст. 198, ст. 204 - 207 ГПК РФ](#)). При отказе в заявленных требованиях полностью или частично следует точно указывать, кому, в отношении кого и в чем отказано.

В тех случаях, когда решение подлежит немедленному исполнению или суд придет к выводу о необходимости этого ([ст. 210 - 212 ГПК РФ](#)), в решении должно быть сделано соответствующее указание <1>.

-----

<1> См.: [п. 11](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003 г. N 23 "О судебном решении".

В силу [ст. 194 ГПК РФ](#) в форме решения принимаются лишь те постановления суда первой инстанции, которыми дело разрешается по существу, а круг вопросов, составляющих содержание решения, определен [ст. 198, 204 - 207 ГПК РФ](#). Поэтому недопустимо включение в резолютивную

---

часть решения выводов суда по той части требований, по которым не принимается постановление по существу (ст. 215, 216, 220 - 223 ГПК РФ). Эти выводы излагаются в форме определений (ст. 224 ГПК РФ), которые должны выноситься отдельно от решений. Вместе с тем необходимо иметь в виду, что включение указанных выводов в решение само по себе не является существенным нарушением норм процессуального права и не влечет по этому основанию его отмену в кассационном (апелляционном) и надзорном порядке <1>.

-----

<1> См.: п. 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003 г. N 23 "О судебном решении".

По делам о предоставлении жилого помещения, когда предметом спора является конкретное жилое помещение, в резолютивной части решения необходимо точно указать данное жилое помещение, привести его характеристику и место его нахождения. В этой части решения суда также следует отразить: полное имя, фамилию, отчество лица, которому жилое помещение предоставляется, при этом, если данный гражданин имеет семью, следует указать количество членов семьи; на кого (организация, орган) возлагается обязанность по его предоставлению и на каких условиях (по договору социального найма жилого помещения или по договору купли-продажи). Указание в решении суда о том, на каких условиях истцу предоставляется жилое помещение, имеет важное значение, поскольку это влияет на характер и объем прав и обязанностей, связанных с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением.

Например, резолютивная часть применительно к ст. 32 ЖК РФ может быть изложена следующим образом: прекратить право собственности Иванова Ивана Ивановича на квартиру \*\*\*, расположенную по ул. \*\*\* в г. \*\*\*, признать за Ивановым Иваном Ивановичем право собственности на квартиру \*\*\* по ул. \*\*\* в г. \*\*\*, признать за администрацией г. \*\*\* право собственности на квартиру \*\*\* по ул. \*\*\* в г. \*\*\*.

Применительно к ст. 49 - 59 ЖК РФ резолютивная часть судебного решения может выглядеть так: обязать администрацию г. \*\*\* предоставить Иванову Ивану Ивановичу на семью из трех человек, Ф.И.О., г.р. каждого из упомянутых трех членов семьи, на условиях договора социального найма жилое помещение, расположенное по адресу: г. \*\*\*, ул. \*\*\*, дом \*\*\*, квартира \*\*\*, общей площадью \*\*\* кв. м.

Как уже отмечалось, споры о предоставлении жилого помещения не всегда возникают по поводу конкретного жилого помещения. В этом случае нужно отразить характеристику жилого помещения, которое должно быть предоставлено, на каких условиях, в течение какого срока ответчик обязан его предоставить, например: обязать администрацию г. \*\*\* в течение одного года предоставить на условиях договора социального найма Иванову Ивану Ивановичу на семью из трех человек, Ф.И.О., г.р. каждого из упомянутых трех членов семьи, благоустроенное применительно к условиям г. \*\*\* жилое помещение, отвечающее установленным требованиям, общей площадью в размере \*\*\* кв. м.

При изложении судебного решения следует учитывать особенности мотивировочной части по делам о признании права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным в ст. 69, 70 ЖК РФ.

В мотивировочной части судебного решения по таким делам должны найти отражение следующие фактические обстоятельства: факт вселения лица в жилое помещение и проживания в нем, признание лица членом семьи нанимателя, письменное согласие нанимателя и членов его семьи, в том

числе временно отсутствующих, на вселение гражданина, а при вселении лиц, не являющихся нанимателю детьми, супругом и родителями (другие родственники <1>, нетрудоспособные иждивенцы) <2>, наряду с указанными фактами требуется установить, было ли получено согласие наймодателя на вселение данных лиц (при этом наймодатель вправе запретить вселение других граждан, если после их вселения общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы) <3>, ведение с нанимателем общего хозяйства (под ведением общего хозяйства, являющимся обязательным условием признания членами семьи нанимателя других родственников и нетрудоспособных иждивенцев, следует, в частности, понимать наличие у нанимателя и указанных лиц совместного бюджета, общих расходов на приобретение продуктов питания, имущества для совместного пользования и т.п.), предоставлялось ли им жилое помещение для проживания по иным основаниям (договор поднайма, временные жильцы) <4>.

-----

<1> В п. 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" разъяснено, что к другим родственникам при этом могут быть отнесены любые родственники как самого нанимателя, так и членов его семьи независимо от степени родства как по восходящей, так и по нисходящей линии.

<2> В п. 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" указано, что при определении круга лиц, относящихся к нетрудоспособным иждивенцам, судам надлежит руководствоваться п. 2, 3 ст. 9 Федерального закона от 17 декабря 2001 г. N 173-ФЗ "О трудовых пенсиях в Российской Федерации", содержащими перечень нетрудоспособных лиц, а также понятие нахождения лица на иждивении.

<3> Пункт 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации".

<4> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации", п. 25, 26.

До введения в действие ЖК РФ, несмотря на то что в ст. 53 ЖК РСФСР предусматривалось в качестве обязательного условия для вселения в жилое помещение лиц, не являющихся постоянными пользователями жилого помещения, получение письменного согласия нанимателя и совершеннолетних членов его семьи, факт наличия данного согласия в письменной форме в судебной практике не являлся необходимым обстоятельством для признания за гражданином права пользования жилым помещением. В ряде случаев при отсутствии подтверждения письменного разрешения кого-либо из совершеннолетних членов семьи нанимателя на вселение в жилое помещение иных лиц суд мог признать за такими лицами право на жилое помещение, если при рассмотрении спора в суде будет установлено, что их вселение было произведено с ведома и согласия всех совершеннолетних членов семьи нанимателя. Между тем в ч. 1 ст. 70 ЖК РФ письменное согласие нанимателя и членов его семьи для вселения в жилое помещение совершеннолетних лиц сохранилось, поэтому после введения в действие ЖК РФ судам следует устанавливать и фиксировать в своем решении наличие согласия именно в письменной форме.

Факт вселения и проживания гражданина в жилом помещении может подтверждаться, например, свидетельскими показаниями, документами регистрации по месту жительства, справкой о составе семьи, корреспонденцией сторон, аудио- и (или) видеозаписями и т.д.

Кроме приведенных фактов, связанных с приобретением права пользования не проживающими совместно с нанимателем лицами, являющимися нанимателю детьми, супругом и родителями или (и) которые не являются таковыми (другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и иные лица), в мотивировочной части необходимо отразить, являются ли эти лица членами семьи нанимателя, а именно наличие родственных отношений или нетрудоспособности и иждивенчества гражданина либо судебного решения о признании гражданина членом семьи нанимателя жилого помещения, а также ведение с нанимателем общего хозяйства (общие расходы).

Вышеуказанные факты могут подтверждаться, в частности, свидетельствами о рождении, заключении брака, документами, указывающими на нетрудоспособность истца и нахождение его на иждивении (пенсионное удостоверение, справка МСЭК об инвалидности, справка о составе семьи, судебное решение), договорами купли-продажи имущества, свидетельскими показаниями и т.д.

Ранее, во время действия **ЖК РСФСР**, при признании за гражданином права пользования жилым помещением по договору социального найма жилого помещения наряду с нанимателем необходимо было также устанавливать факт нуждаемости истца в жилом помещении. Полагаем, что данный факт, исходя из смысла ныне действующего **ЖК РФ**, должен доказываться по указанной категории дел и в настоящее время, поскольку пользователями жилого помещения по договору социального найма жилого помещения могут являться только лица, не имеющие для проживания другого жилого помещения. В **п. 25** Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" этот факт упоминается в числе обстоятельств, входящих в предмет доказывания по таким делам, хотя данный факт не так конкретизирован, как он был представлен выше.

Факт нуждаемости истца может подтверждаться справкой органов местного самоуправления о постановке гражданина на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, выпиской из книги учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях. В случае наличия у истца доли в праве общей собственности на квартиру, размер которой по сравнению с другими сособственниками является очень незначительным, в качестве доказательств нуждаемости в жилом помещении могут выступать договор на приобретение квартиры (доли в квартире), свидетельство о регистрации права собственности доли в праве общей собственности на квартиру и т.д.

При разрешении жилищных дел о признании права пользования жилым помещением судам следует руководствоваться **ст. 69, 70 ЖК РФ, ст. 6 Закона РФ от 25 июня 1993 г. N 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации"**, **Постановлением Конституционного Суда РФ от 2 февраля 1998 г. N 4-П "По делу о проверке конституционности пунктов 10, 12 и 21 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995 г. N 713" <1>**, **п. 13** Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 31 октября 1995 г. N 8 "О некоторых вопросах применения судами Конституции Российской Федерации при осуществлении правосудия".

<1> Российская газета. N 25. 1998. 10 февраля.

По делам о признании права пользования жилым помещением имеет свои особенности и резолютивная часть судебного решения. Резолютивная часть решения суда может быть сформулирована следующим образом: признать за Ивановым Иваном Ивановичем право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: г. \*\*\*, ул. \*\*\*, д. \*\*\*, кв. \*\*\*.

Нередко истцы, требуя признать за ними право пользования жилым помещением, просят суд вселить их в него. В этом случае суд в резолютивной части решения должен указать не только о признании истца членом семьи нанимателя и права пользования определенным жилым помещением, но и о вселении в него истца.

Имеют свои особенности мотивировочная и резолютивная части судебного решения по делам о признании гражданина утратившим право пользования жилым помещением на основании **ч. 3 ст. 83 ЖК РФ** в связи с его выездом в другое место жительства и расторжением тем самым договора социального найма.

В мотивировочной части такого судебного решения должны быть отражены факты, свидетельствующие о проживании нанимателя или (и) члена семьи нанимателя в спорном жилом помещении на основании договора социального найма, по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении, носит его выезд из жилого помещения вынужденный (конфликтные отношения в семье, расторжение брака), добровольный, временный (работа, обучение, лечение и т.п.) или постоянный характер (вывез свои вещи, переехал в другой населенный пункт, вступил в новый брак и проживает с новой семьей в другом жилом помещении и т.п.), не чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением со стороны других лиц, проживающих в нем, приобрел ли ответчик право пользования другим жилым помещением в новом месте жительства, исполняет ли он обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и др.

При установлении судом обстоятельств, свидетельствующих о добровольном выезде ответчика из жилого помещения в другое место жительства и об отсутствии препятствий в пользовании жилым помещением, а также о его отказе в одностороннем порядке от прав и обязанностей по договору социального найма, иск о признании его утратившим право на жилое помещение подлежит удовлетворению на основании **ч. 3 ст. 83 ЖК РФ** в связи с расторжением ответчиком в отношении себя договора социального найма.

Отсутствие же у гражданина, добровольно выехавшего из жилого помещения в другое место жительства, в новом месте жительства права пользования жилым помещением по договору социального найма или права собственности на жилое помещение само по себе не может являться основанием для признания отсутствия этого гражданина в спорном жилом помещении временным, поскольку согласно **ч. 2 ст. 1 ЖК РФ** граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права <1>.

-----

<1> **Пункт 32** Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации".

Намерение гражданина отказаться от пользования жилым помещением по договору социального

найма может подтверждаться различными доказательствами, в том числе и определенными действиями, в совокупности свидетельствующими о таком волеизъявлении гражданина как стороны в договоре найма жилого помещения, а именно свидетельскими показаниями, копиями решения органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения, ордера, договора социального найма, поквартирной карточки, лицевого счета, трудовой книжки, приказа о приеме на работу в другой местности, свидетельства о расторжении и (или) заключении брака, актом о непроживании, справкой о составе семьи, корреспонденцией сторон, аудио- и видеозаписями. Об обстоятельствах, свидетельствующих о вынужденном характере выезда из жилого помещения, могут свидетельствовать следующие доказательства: свидетельские показания, копии постановлений административных органов о привлечении нанимателя и членов его семьи к ответственности за нарушение правил пользования жилым помещением, акт о препятствиях в пользовании жилым помещением, корреспонденция сторон, аудио- и видеозаписи, иные доказательства, свидетельствующие о вынужденном характере выезда из спорного жилого помещения.

О временном отсутствии гражданина в жилом помещении могут свидетельствовать следующие доказательства: копии договоров об оказании образовательных, медицинских, санаторно-курортных услуг, срочного трудового договора, приказа о направлении в командировку, командировочного удостоверения, корреспонденция и др.

При разрешении указанной категории дел судам следует руководствоваться [ст. 49 - 59, 69, 70, ч. 3 ст. 83 ЖК РФ](#), вышеуказанными постановлениями Конституционного Суда РФ, [п. 32 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"](#).

Резолютивная часть решения по данным делам должна содержать указание на признание гражданина утратившим право пользования жилым помещением, на место нахождения этого жилого помещения. Фамилия, имя, отчество гражданина должны записываться полностью.

При изложении судебного решения необходимо учитывать особенности мотивировочной и резолютивной частей судебного решения по делам об обмене жилого помещения.

В частности, при рассмотрении дел о принудительном обмене жилого помещения ([ч. 3 ст. 72 ЖК РФ](#)) в мотивировочной части решения наряду с техническими и иными характеристиками обмениваемых жилых помещений, а также состава лиц, обладающих правом пользования обмениваемыми жилыми помещениями, суд должен зафиксировать заслуживающие внимания доводы и интересы членов семьи, проживающих в обмениваемом помещении, которые должны учитываться судом при разрешении данных дел. Под такими интересами и доводами следует понимать наличие обстоятельств, препятствующих им в силу возраста, состояния здоровья, места работы, учебы и т.п. пользоваться предоставляемым в порядке обмена жилым помещением. Если спор об обмене возник между бывшими членами семьи, занимающими отдельную квартиру, несогласие одного или нескольких из них переехать в жилое помещение, расположенное в коммунальной квартире, само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении иска, поскольку при распаде семьи, повлекшем необходимость обмена, данные лица фактически уже не пользуются отдельной квартирой <1>.

-----

<1> [Пункт 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"](#).

Кроме того, при разрешении спора суду необходимо выяснить и отразить в решении факты, препятствующие обмену, а именно: не предъявлен ли к нанимателю обмениваемого жилого помещения иск о расторжении или об изменении договора социального найма жилого помещения; не оспаривается ли в судебном порядке право пользования обмениваемым жилым помещением; не признано ли обмениваемое жилое помещение непригодным для проживания; не принято ли решение о сносе соответствующего дома или его переоборудовании для использования в других целях и т.д. ([ст. 73 ЖК РФ](#)); нет ли отказа наймодателя в производстве обмена ([ч. 1 ст. 74 ЖК РФ](#)).

Указанные обстоятельства могут подтверждаться, в частности, свидетельскими показаниями, справками из учреждений здравоохранения (выпиской из истории болезни, амбулаторной карты), справками с места работы или учебы, справками санитарно-эпидемиологической службы, жилищных органов, решением межведомственной комиссии об отнесении жилого дома (жилого помещения) к категории непригодного для проживания, копиями решений органов местного самоуправления о предоставлении спорного и обмениваемого жилых помещений, договором социального найма, заключением по итогам строительной экспертизы и т.д.

В мотивировочной части решения по делам об обмене жилых помещений в качестве правового основания необходимо сослаться на [ст. 72 - 75 ЖК РФ](#), учитывая при этом [п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"](#).

Резолютивная часть решения суда о производстве принудительного обмена может быть изложена следующим образом: произвести принудительный обмен в квартире N \*\*\* дома N \*\*\* по ул. \*\*\* г. \*\*\*. Возложить обязанность на Иванова Ивана Ивановича переселиться из квартиры N \*\*\* дома N \*\*\* по ул. \*\*\* г. \*\*\* в квартиру N \*\*\* дома N \*\*\* по ул. \*\*\* г. \*\*\*. Возложить обязанность на Иванову Марию Александровну переселиться из квартиры N \*\*\* дома N \*\*\* по ул. \*\*\* г. \*\*\* в квартиру N \*\*\* дома N \*\*\* по ул. \*\*\* г. \*\*\*. Возложить обязанность на Плотникову Нину Ивановну переселиться из квартиры N \*\*\* дома N \*\*\* по ул. \*\*\* г. \*\*\* в квартиру N \*\*\* дома N \*\*\* по ул. \*\*\* г. \*\*\*. Возложить обязанность на Плотникова Николая Николаевича переселиться из квартиры N \*\*\* дома N \*\*\* по ул. \*\*\* г. \*\*\* в квартиру N \*\*\* дома N \*\*\* по ул. \*\*\* г. \*\*\*.

Имеют свои особенности мотивировочная и резолютивная части судебного решения по делам о выселении из жилого помещения.

Дела о выселении характеризуются большим разнообразием. Это обусловлено наличием в [ЖК РФ](#) различных правовых оснований, в соответствии с которыми допускается выселение.

В частности, интерес для описания может представить дело о прекращении права пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника и его выселении ([ч. 4 ст. 31 ЖК РФ](#)).

В мотивировочной части судебного решения прежде всего должны найти отражение факты, свидетельствующие о признании гражданина бывшим членом семьи собственника. Эти факты достаточно четко разъяснены и перечислены в [Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"](#). По смыслу [ч. 1 и 4 ст. 31 ЖК РФ](#) к бывшим членам семьи собственника жилого помещения относятся лица, с которыми у собственника прекращены семейные отношения. Под прекращением семейных отношений между супругами следует понимать расторжение брака в органах записи актов гражданского состояния, в суде, признание брака недействительным (данные обстоятельства могут быть подтверждены свидетельством о расторжении

брака, выпиской из книги актов гражданского состояния, решением суда). Отказ от ведения общего хозяйства иных лиц с собственником жилого помещения, отсутствие у них с собственником общего бюджета, общих предметов быта, неказание взаимной поддержки друг другу и т.п., а также выезд в другое место жительства могут свидетельствовать о прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения, но должны оцениваться в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами (для установления указанных фактов могут использоваться свидетельские показания, аудио- и видеозаписи, корреспонденция сторон, копии приказа о приеме на работу, трудового договора (при перемене места жительства с устройством на работу в другой местности), паспорта с штампом о регистрации по другому месту жительства и др.).

Вопрос о признании лица бывшим членом семьи собственника жилого помещения при возникновении спора решается судом с учетом конкретных обстоятельств каждого дела.

При этом, учитывая положения **ч. 1 ст. 31 ЖК РФ**, следует иметь в виду, что поскольку ведение общего хозяйства между собственником жилого помещения и лицом, вселенным им в данное жилое помещение, не является обязательным условием признания его членом семьи собственника жилого помещения, то и отсутствие ведения общего хозяйства собственником жилого помещения с указанным лицом либо прекращение ими ведения общего хозяйства (например, по взаимному согласию) само по себе не может свидетельствовать о прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения. Данное обстоятельство должно оцениваться в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами по делу (**ст. 67 ГПК РФ**).

При рассмотрении иска собственника жилого помещения к бывшему члену семьи о прекращении права пользования жилым помещением и выселении суду в случае возражения ответчика против удовлетворения иска в целях обеспечения баланса интересов сторон спорного правоотношения надлежит, исходя из положений **ч. 4 ст. 31 ЖК РФ**, решить вопрос о возможности сохранения за бывшим членом семьи права пользования жилым помещением на определенный срок независимо от предъявления им встречного иска об этом.

Принятие судом решения о сохранении права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи на определенный срок допускается **ч. 4 ст. 31 ЖК РФ** при установлении следующих обстоятельств:

а) отсутствие у бывшего члена семьи собственника жилого помещения оснований приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением (т.е. у бывшего члена семьи собственника не имеется другого жилого помещения в собственности, отсутствует право пользования другим жилым помещением по договору найма; бывший член семьи не является участником договора долевого участия в строительстве жилого дома, квартиры или иного гражданского правового договора на приобретение жилья и др.). Данные обстоятельства могут быть доказаны с помощью выписки из ЕГРП, справки местной администрации об отсутствии с бывшим членом семьи собственника заключенного договора социального найма жилого помещения, свидетельских показаний и др.;

б) отсутствие у бывшего члена семьи собственника возможности обеспечить себя иным жилым помещением (купить квартиру, заключить договор найма жилого помещения и др.) по причине имущественного положения (отсутствует заработок, недостаточно средств) и других заслуживающих внимания обстоятельств (состояние здоровья, нетрудоспособность по возрасту или состоянию здоровья, наличие нетрудоспособных иждивенцев, потеря работы, учеба и т.п.). Приведенные обстоятельства могут подтверждаться свидетельскими показаниями, справкой из центра занятости населения о предоставлении государственной услуги содействия гражданину в поиске подходящей



работы, справкой об инвалидности, пенсионным удостоверением, выпиской из истории болезни, амбулаторной карты, справкой о составе семьи, копиями поквартирной карточки, домовой книги, приказа об увольнении, приказа о зачислении в учебное заведение, договора об оказании образовательных услуг, деловой корреспонденцией и др.

При определении продолжительности срока, на который за бывшим членом семьи собственника жилого помещения сохраняется право пользования жилым помещением, суду следует исходить из принципа разумности и справедливости и конкретных обстоятельств каждого дела, учитывая материальное положение бывшего члена семьи, возможность совместного проживания сторон в одном жилом помещении и другие заслуживающие внимания обстоятельства (под ними также могут пониматься наличие детей, состояние здоровья и другие факты, которые перечислены в предыдущем абзаце). Помимо изложенных выше доказательств для доказывания данных фактов могут также использоваться аудио- и видеозаписи, копия технического паспорта на жилое помещение, выписка из технического паспорта с указанием количества комнат, экспликация к плану жилого помещения, личная переписка сторон и др.

При решении вопроса о сохранении на определенный срок права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника жилого помещения суд, согласно **ч. 4 ст. 31 ЖК РФ**, также вправе по требованию бывшего члена семьи собственника одновременно возложить на собственника жилого помещения обязанность по обеспечению другим жилым помещением бывшего супруга или иных бывших членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства.

Круг алиментнообязанных лиц, основания возникновения алиментных обязательств определены **СК РФ (п. 4 ст. 30, ст. 80 - 105)**.

Решая вопрос о возможности возложения на собственника жилого помещения обязанности по обеспечению другим жилым помещением бывшего члена его семьи, суду необходимо исходить из конкретных обстоятельств дела, учитывая, в частности: продолжительность состояния супругов в браке; длительность совместного проживания собственника жилого помещения и бывшего члена его семьи в жилом помещении; возраст, состояние здоровья, материальное положение сторон; период времени, в течение которого собственник жилого помещения исполнял и будет обязан исполнять алиментные обязательства в пользу бывшего члена своей семьи; наличие у собственника жилого помещения денежных средств для приобретения другого жилого помещения бывшему члену своей семьи; наличие у собственника жилого помещения помимо жилого помещения, в котором он проживал с бывшим членом своей семьи, иных жилых помещений в собственности, одно из которых может быть предоставлено для проживания бывшему члену семьи, и т.п.

Указанные выше обстоятельства помимо фактов, свидетельствующих о возникновении семейных отношений между собственником и бывшим членом семьи, могут быть подтверждены следующими средствами доказывания: свидетельскими показаниями, копиями паспорта бывшего члена семьи со штампом о регистрации по месту жительства в жилом помещении собственника, выпиской из истории болезни, амбулаторной карты, справкой о доходах, декларацией о доходах, справкой из ГИБДД о наличии в собственности транспортных средств, выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц (об участии в юридическом лице), справкой из банка о наличии денежных вкладов, судебным решением о признании права собственности на имущество, соглашением о разделе имущества, об уплате алиментов и (или) судебным решением о взыскании алиментов, свидетельством о регистрации права собственности на недвижимость, выпиской из ЕГРП и т.д.

Если суд придет к выводу о необходимости возложения на собственника жилого помещения обязанности по обеспечению бывшего члена его семьи другим жилым помещением, то в решении суда должны быть определены срок исполнения собственником жилого помещения такой обязанности, основные характеристики предоставляемого другого жилого помещения и его местоположение (исходя из требований **ч. 2 ст. 15** и **ч. 1 ст. 89** ЖК РФ), а также на каком праве собственник обеспечивает бывшего члена своей семьи другим жилым помещением. С согласия бывшего члена семьи собственника жилого помещения предоставляемое ему собственником другое жилое помещение может находиться и в другом населенном пункте. Что касается размера жилого помещения, предоставляемого собственником бывшему члену семьи, суду с учетом материальных возможностей собственника и других заслуживающих внимания обстоятельств следует определить лишь его минимальную площадь.

Принимая во внимание, что в **ч. 4 ст. 31** ЖК РФ отсутствует указание на то, в каком порядке, на каких условиях и праве собственник жилого помещения должен обеспечить бывшего члена своей семьи, в отношении которого он исполняет алиментные обязательства, иным жилым помещением (на праве собственности, праве найма, праве безвозмездного пользования), суду надлежит решать данный вопрос исходя из конкретных обстоятельств каждого дела, руководствуясь принципами разумности, справедливости, гуманизма, реальными возможностями собственника жилого помещения исполнить судебное решение. Поэтому суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить бывшего члена его семьи другим жилым помещением как по договору найма или безвозмездного пользования, так и на праве собственности (т.е. купить жилое помещение, подарить, построить и т.д.).

Также распространение в судебной практике получили споры о выселении из жилого помещения граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого помещения.

По спорам о выселении граждан из жилого помещения в связи с необходимостью производства капитального ремонта или реконструкции жилого помещения (далее - ремонт) в мотивировочной части решения следует указать факты, свидетельствующие о несоответствии жилого помещения (дома) установленным требованиям, решении собственника жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда о постановке жилого помещения (дома) на ремонт, продолжительность ремонта, а также обстоятельства о том, сохранится ли ремонтируемое жилое помещение, может ли в результате ремонта общая площадь жилого помещения увеличиться или уменьшиться, после чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях либо общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит установленную норму предоставления.

В случае, если согласно **ч. 2** и **3 ст. 88** ЖК РФ нанимателю и членам его семьи предоставляется другое жилое помещение, судам необходимо также выяснить и изложить в судебном решении, что предоставляемое гражданам по договору социального найма другое жилое помещение должно отвечать требованиям **ст. 89** ЖК РФ: оно должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта. Если наниматель и члены его семьи занимали квартиру или комнату (комнаты) в коммунальной квартире, им предоставляется квартира или жилое помещение, состоящее из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

Суду следует проверить, отвечает ли предоставляемое выселяемым гражданам жилое помещение уровню благоустроенности жилых помещений применительно к условиям данного населенного пункта, принимая во внимание прежде всего уровень благоустроенности жилых помещений

государственного и муниципального жилищных фондов в этом населенном пункте, не будут ли ухудшены жилищные условия выселяемых в него граждан. При этом неблагоустроенность жилого помещения, из которого выселяется гражданин, и (или) отсутствие в нем коммунальных удобств не являются основанием для предоставления ему жилого помещения, не отвечающего требованиям [ст. 89 ЖК РФ](#).

Необходимо учитывать, что общие требования к благоустроенности жилого помещения определены в [Положении](#) о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47. Эти требования носят обязательный характер и не могут быть снижены субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями.

Судам необходимо также иметь в виду, что при выселении граждан из жилых помещений по основаниям, перечисленным в [ст. 86 - 88 ЖК РФ](#), другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма, равнозначное по общей площади ранее занимаемому, предоставляется гражданам не в связи с улучшением жилищных условий, а потому иные обстоятельства (названные, например, в [ч. 5 ст. 57, ст. 58 ЖК РФ](#)), учитываемые при предоставлении жилых помещений гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, во внимание не принимаются. При этом граждане, которым в связи с выселением предоставлено другое равнозначное жилое помещение, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если для них не отпали основания состоять на таком учете ([ст. 55 ЖК РФ](#)).

Данные обстоятельства подлежат установлению судом и в других случаях выселения граждан с предоставлением другого жилого помещения по основаниям, указанным в [ст. 86, 87 ЖК РФ](#) <1>.

-----  
<1> [Пункт 37](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации".

Указанные факты могут подтверждаться, в частности, дефектной ведомостью жилого помещения, техническим заключением компетентных строительных организаций о необходимости проведения капитального ремонта, постановлением местной администрации о постановке жилого дома (жилого помещения) на капитальный ремонт или о производстве реконструкции жилого помещения, проектно-сметной документацией, экспликацией предоставляемого жилого помещения, копией решения органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения, копией договора социального найма жилого помещения, заключением по итогам строительной экспертизы и т.д.

В качестве правового основания нужно указать [ст. 88, 89 ЖК РФ](#), учитывая при этом [п. 37](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации".

В резолютивной части решения суда по делам данной категории должно содержаться предписание о выселении, о том, что выселение нанимателя из жилого помещения производится на время его капитального ремонта или реконструкции, а также следует полностью записать адреса жилых помещений, из которых наниматели выселяются и которые им предоставляются, фамилии, имена, отчества нанимателя и членов его семьи.

Исследование особенностей мотивировочной и резолютивной частей судебного решения по жилищным делам позволяет сделать вывод о том, что в данных частях судебного постановления находит выражение реализация способов защиты гражданских и жилищных прав, закрепленных в [ч. 3 ст. 11 ЖК РФ](#) и [ст. 12 ГК РФ](#).

Однако применительно к каждой категории жилищных дел данные способы защиты жилищных прав получают свое особое (специфичное) конкретное содержание.

Такой способ защиты гражданских прав, как присуждение к исполнению обязанности в натуре ([абзац седьмой ст. 12 ГК РФ](#)), находит свое выражение по делам о предоставлении жилого помещения или связанным с выселением из жилого помещения нанимателя с предоставлением ему другого жилого помещения, когда судебным решением на орган местного самоуправления возлагается обязанность предоставить истцу определенное жилое помещение. В данном случае орган местного самоуправления присуждается к исполнению обязанности по предоставлению гражданам жилого помещения.

Признание права ([п. 1 ч. 3 ст. 11 ЖК РФ](#), [абзац второй ст. 12 ГК РФ](#)) по жилищным делам находит свое выражение в судебных решениях в виде признания права гражданина на жилое помещение, признания гражданина малоимущим и нуждающимся в жилом помещении (этим самым признается его право на получение жилого помещения на основании договора социального найма) и др., причем по некоторым категориям жилищных дел гражданин признается, наоборот, не имеющим права на жилое помещение (в частности, по спорам о признании гражданина утратившим право пользования жилым помещением, о признании гражданина не приобретшим право пользования жилым помещением и др.), но одновременно с этим признаются и защищаются права других лиц, обладающих правом на жилое помещение.

Восстановление положения, существовавшего до нарушения жилищного права ([п. 2 ч. 3 ст. 11 ЖК РФ](#), [абзац третий ст. 12 ГК РФ](#)), может быть конкретизировано в судебном решении, которым признан недействительным обмен жилыми помещениями по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной, в том числе если такой обмен совершен с нарушением требований, предусмотренных ЖК РФ. В этом случае восстановление положения, существовавшего до нарушения жилищного права, конкретизируется в возложении обязанности на стороны соответствующего договора об обмене жилыми помещениями переселиться в ранее занимаемые ими жилые помещения.

Пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения ([п. 2 ч. 3 ст. 11 ЖК РФ](#), [абзац третий ст. 12 ГК РФ](#)), по жилищным делам конкретизируется в судебных решениях, которыми виновные лица (наниматель или члены его семьи) присуждаются к устранению препятствий в праве пользования жилым помещением других членов семьи.

Прекращение жилищного правоотношения ([п. 5 ч. 3 ст. 11 ЖК РФ](#)) может выражаться в судебных решениях, которыми признается прекращение действия договора социального найма в связи с утратой (разрушением) жилого помещения или со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

Перечень способов защиты гражданских и жилищных прав в ЖК РФ и ГК РФ не является исчерпывающим <1>, поэтому возможно использование и иных способов, например признания решений и действий (бездействия) должностных лиц, государственных органов, органов местного самоуправления незаконными. Данный способ защиты прав по жилищным делам может найти выражение в судебном решении, которым отказ наймодателя в производстве обмена жилыми

---

помещениями признан незаконным, и т.д.

-----

<1> См.: Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: Научно-практическое пособие по применению гражданского законодательства / Под общ. ред. зам. Председателя Верховного Суда РФ В.Н. Соловьева; Науч. ред. С.В. Потапенко. М.: Юрайт, 2010.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### Нормативные акты и судебная практика

**Конституция** Российской Федерации от 12 декабря 1993 г.

**Декларация** прав и свобод человека и гражданина (утв. Постановлением Верховного Совета РСФСР от 22 ноября 1991 г. N 1920-1).

Федеральный конституционный **закон** от 31 декабря 1996 г. N 1-ФКЗ "О судебной системе Российской Федерации".

Жилищный **кодекс** Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ.

Арбитражный процессуальный **кодекс** Российской Федерации от 24 июля 2002 г. N 95-ФЗ.

Гражданский процессуальный **кодекс** Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. N 138-ФЗ.

Гражданский **кодекс** Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ.

Гражданский **кодекс** Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ.

Гражданский **кодекс** Российской Федерации (часть третья) от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ.

Жилищный **кодекс** РСФСР от 24 июня 1983 г. (утратил силу).

Федеральный **закон** от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства".

Федеральный **закон** от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества".

Федеральный **закон** от 17 декабря 2001 г. N 173-ФЗ "О трудовых пенсиях в Российской Федерации".

Федеральный **закон** от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Федеральный **закон** от 21 декабря 1996 г. N 159-ФЗ "О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей".

Федеральный **закон** от 29 февраля 2012 г. N 15-ФЗ "О внесении изменений в отдельные

---

законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей" // Российская газета. N 46. 2012. 2 марта.

**Закон** РФ от 25 июня 1993 г. N 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации".

**Закон** РФ от 27 апреля 1993 г. "Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан".

**Закон** РФ от 26 июня 1992 г. N 3132-1 "О статусе судей в Российской Федерации".

**Закон** РФ от 18 июня 1992 г. N 3061-1 "О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС".

Федеральный **закон** от 17 января 1992 г. N 2202-1 "О прокуратуре Российской Федерации".

**Закон** РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации".

**Закон** РФ от 24 декабря 1992 г. N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики" (утратил силу).

**Постановление** Президиума Верховного Совета СССР от 20 мая 1985 г. N 2471-XI "О порядке применения части второй статьи 36 Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик".

**Распоряжение** Президента РФ от 18 марта 1992 г. N 114-рп "Об утверждении Положения об определении пообъектного состава федеральной, государственной и муниципальной собственности и порядке оформления прав собственности".

**Постановление** Правительства РФ от 11 июня 2013 г. N 493 "О государственном жилищном надзоре".

**Постановление** Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции".

**Постановление** Правительства РФ от 21 января 2006 г. N 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями".

**Постановление** Правительства РФ от 21 мая 2005 г. N 315 "Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения".

**Постановление** Правительства РФ от 7 марта 1995 г. N 235 "О порядке передачи объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения федеральной собственности в государственную собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность".

**Положение** о формировании договорных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве (утв. Приказом Минстроя России от 20 августа 1996 г. N 17-113).

**Постановление** Конституционного Суда РФ от 25 апреля 1995 г. N 3-П "По делу о проверке конституционности частей первой и второй статьи 54 Жилищного кодекса РСФСР в связи с жалобой гражданки Л.Н. Ситаловой".

**Постановление** Конституционного Суда РФ от 2 февраля 1998 г. N 4-П "По делу о проверке конституционности пунктов 10, 12 и 21 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995 г. N 713".

**Постановление** Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 22 от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав".

**Постановление** Пленума Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003 г. N 23 "О судебном решении".

**Постановление** Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации".

**Постановление** Пленума Верховного Суда РФ от 20 января 2003 г. N 2 "О некоторых вопросах, возникших в связи с принятием и введением в действие Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации".

**Постановление** Пленума Верховного Суда РФ от 31 октября 1995 г. N 8 "О некоторых вопросах применения судами Конституции Российской Федерации при осуществлении правосудия".

**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 апреля 2014 г.).

**Обзор** судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2013 года (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 5 февраля 2014 г.).

**Обзор** судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2012 года (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10 апреля 2013 г.).

**Обзор** законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2007 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 1 августа 2007 г.).

Информационное **письмо** Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 апреля 1997 г. N 13 "Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав".

Постановления судов общей юрисдикции по жилищным делам.

#### Специальная литература

Абова Т.Е. Соучастие в гражданском процессе: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1952.

Абрамов С.Н. Гражданский процесс. М., 1948.

Абрамов С.Н. Советский гражданский процесс. М.: Госюриздат, 1952.

Авдюков М.Г. Принцип законности в гражданском судопроизводстве. М., 1970.

Аносова С.В. Замена ненадлежащей стороны надлежащей в советском гражданском процессе. М.: Изд-во МГУ, 1970.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Арбитражный процесс" (под ред. М.К. Треушникова) включен в информационный банк согласно публикации - Городец, 2007 (3-е издание, исправленное и дополненное).

Арбитражный процесс: Учебник / Под ред. М.К. Треушникова. М.: Городец-издат, 2003.

Аргунов В.Н. Процессуальная форма участия в гражданском процессе нанимателей жилого помещения, предлагаемого в качестве варианта для обмена // Вопросы развития теории гражданского процессуального права. М., 1981.

Аргунов В.Н. Участие третьих лиц в советском гражданском процессе: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1980.

Васин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата: Изд-во Казанского гос. ун-та, 1983.

Баулин О.В. Бремя доказывания при разбирательстве гражданских дел. М.: Городец, 2004.

Баулин О.В. Специальные нормы в гражданском процессуальном праве. Воронеж: Изд-во Воронежского гос. ун-та, 1997.

Боннер А.Г. Применение нормативных актов в гражданском процессе. М.: Юрид. лит., 1980.

Викут М.А. Третьи лица в советском гражданском процессе // Уч. зап. Саратовского юрид. ин-та. 1959. Вып. 7.

Горбашев В.В. Развитие российского законодательства о соучастии // Законодательство и экономика. 2003. N 9.

Гражданский процесс: Учебник / Под ред. К.С. Юдельсона. М.: Юрид. лит., 1972.

Гражданский процесс. М.: Юрид. лит., 1972.

Гражданский процесс: Учебник / Под ред. В.А. Мусина, Н.А. Чечиной, Д.М. Чечота. М., 1996.

Гражданский процесс: Учебник / Под ред. М.К. Треушникова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Городец, 2003.

Гражданский процесс: Учебник / Под ред. М.К. Треушникова. 5-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2014.

Гражданское право: Учебник: В 2 т. / Под ред. Е.А. Суханова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: БЕК,



---

1999.

Гражданское судопроизводство: особенности рассмотрения отдельных категорий дел: Учебно-практическое пособие / Отв. ред. В.В. Ярков. М.: Юристъ, 2001.

Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: Научно-практическое пособие по применению гражданского законодательства / Под общ. ред. зам. Председателя Верховного Суда РФ В.Н. Соловьева; Науч. ред. С.В. Потапенко. М.: Юрайт, 2010.

Грось Л. **Институт процессуального соучастия: связь** между процессуальным и материальным правом // Российская юстиция. 1998. N 3.

Гукасян Р.Е. Проблема интереса в советском гражданском процессуальном праве. Саратов, 1970.

Гукасян Р.Е. Рассмотрение судами жилищных дел. Саратов: Изд-во Саратовского ун-та, 1966.

Гурвич М.А. Лекции по советскому гражданскому процессу. М., 1950.

Гурвич М.А. Право на иск. М.; Ленинград: Изд-во АН СССР, 1949.

Гурвич М.А. Судебное решение (теоретические проблемы). М., 1976.

Гуреев Ц.Л. Судебное разбирательство гражданских дел. М.: Госюриздат, 1958.

Давтян А.Г. Экспертиза в гражданском процессе. М., 1995.

Добровольский А.А. Исковая форма защиты права. М., 1965.

Добровольский А.А. Участие органов государственного управления в советском гражданском процессе. М., 1958.

Добровольский А.А., Иванова С.А. Основные проблемы исковой формы защиты права. М., 1979.

Елисейкин П.Ф. Предмет судебной деятельности в советском гражданском процессе: Автореф. дис. ... докт. юрид. наук. Л., 1974.

Емелькина И.А. Гражданско-правовые способы приобретения и защиты вещных прав на жилые и нежилые помещения: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2001.

Жуйков В.М. Проблемы гражданского процессуального права. М., 2001.

Жуйков В.М. Судебная практика по применению Конституции РФ и международных норм о правах и свободах человека и гражданина // Комментарий российского законодательства. М.: Изд-во МГУ, 1997.

Жукова Ю.М. Судебная экспертиза в советском гражданском процессе: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 1965.

Захаров В.Н. Гражданские процессуальные гарантии субъективных прав и третьих лиц при рассмотрении и разрешении гражданских дел: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 1980.

---

---

Зейдер Н.Б. Судебное решение по гражданскому делу. М., 1966.

Ильинская И.М. Участие третьих лиц в гражданском процессе. М.: Юрид. лит., 1962.

Ильинская И.М., Лесницкая Л.Ф. Судебное представительство в гражданском процессе. М., 1964.

Каллистратова Р.Ф. Институт "особого участия" государственных и общественных организаций в советском гражданском процессе: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1954.

Клейнман А.Ф. Гражданский процесс. М., 1940.

Клейнман А.Ф. Основные вопросы теории доказательств в советском гражданском процессе. М., 1950.

Клейнман А.Ф. Советский гражданский процесс. М.: Изд-во МГУ, 1954.

Козлов А.Ф. Участие органов государственного управления и технических инспекций ЦК профсоюзов в советском гражданском процессе в форме дачи заключений // Уч. зап. Свердловского юрид. ин-та. Т. 5. Свердловск, 1957.

Козлова Е.И., Кутафин О.Е. Конституционное право России. М.: Юристъ, 1995.

Козловская Н.В. Процессуальные особенности судебной защиты жилищных прав граждан: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Минск, 2003.

Колесов П.П. Актуальные проблемы судебной защиты жилищных прав: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 1989.

Коньков Ю.М. Учитывать интересы третьих лиц при обмене жилой площади // Советская юстиция. 1964. N 12.

Кострова Н.М. Взаимосвязь материально-правового и процессуального регулирования брачно-семейных отношений. Правовое регулирование социалистических общественных отношений. Махачкала, 1983.

Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа // Основы советского жилищного законодательства: Сб. науч. трудов. Свердловск, 1981.

Крашенинников П.В. Современные проблемы права собственности и иных вещных прав на жилые помещения. М., 1997.

Курс советского гражданского процессуального права. В 2 т. М.: Наука, 1981.

Калпина А.Г. Письменные доказательства в судебной практике по гражданским делам: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 1966.

Курылев С.В. Объяснения сторон как доказательство в советском гражданском процессе: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 1953.

Курылев С.В. Основы теории доказывания в советском правосудии. Минск, 1969.

---

---

Лилуашвили Т.А. Предмет доказывания и распределения бремени доказывания между сторонами в советском гражданском процессе: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1961.

Литовкин В.Н. Жилищное право, жилищное законодательство - соотношение с гражданским правом // Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. М., 1995.

Литовкин В.Н. Рассмотрение судами дел об обмене жилыми помещениями // Жилищное право. 2001. N 4.

Литовкин В.Н. Концепция развития жилищного законодательства // Жилищное право. 2004. N 3.

Логинов П.В. Свидетельские показания в советском гражданском процессе. М., 1956.

Макаров Т.П. Ответственность администрации предприятия за содержание жилого фонда и жилищные права работников // Гражданин и право. 2001. N 12.

Маркин А.В. Судопроизводство по спорам о праве собственности граждан на недвижимость в жилищной сфере: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 1994.

Маслов В.Ф. Защита жилищных прав граждан. Харьков: Изд-во Харьковского ун-та, 1970.

Мельников А.А. Правовое положение личности в советском гражданском процессе. М.: Наука, 1969.

Мельников А.А. Советский гражданский процессуальный закон. М., 1973.

Настольная книга нотариуса: Учебно-методическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. Т. 1. М.: БЕК, 2003.

Осипов Ю.К. Подведомственность и подсудность гражданских дел. М., 1962.

Осипов Ю.К. Подведомственность юридических дел. Свердловск, 1973.

Особенности рассмотрения отдельных категорий гражданских дел / Под ред. М.К. Треушникова. М.: Изд-во МГУ, 1995.

Остроухова В.М., Финикова О.Н. Рассмотрение гражданских дел в суде. М., 1955.

Пакальнишкис В.К. Вопросы правового регулирования найма жилых помещений в домах, принадлежащих колхозам (по материалам Литовской ССР): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1978.

Постатейный комментарий к Конституции Российской Федерации / Под общ. ред. В.Д. Карповича. М.: Юрайт-М; Новая правовая культура, 2002.

Постатейный комментарий к Основам законодательства о нотариате / Под ред. В.Н. Аргунова. М.: Спарк, 1996.

Потяркин Д.Е. Договор инвестирования при строительстве жилья: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004.

---

---

Прохоренко В.В. Правовая природа мирового соглашения // Цивилистические записки: Межвузов. сб. науч. трудов. Вып. 2. М.: Статут, 2002.

Прохоров А.Г. Принцип допустимости средств доказывания в советском гражданском процессуальном праве: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Свердловск, 1979.

Процессуальные особенности рассмотрения отдельных категорий гражданских дел в суде. Казань: Изд-во Казанского ун-та, 1989.

Пучинский В.К. Об отношении судов к требованиям, не защищенным законом // Научный комментарий судебной практики по гражданским делам. М.: Госюриздат, 1961.

Ревенко О.А. Жилищные споры // Юридическая газета. 2000. N 12.

Решетникова И.В. Курс доказательственного права в российском гражданском судопроизводстве. М.: Норма; Инфра-М, 2000.

Решетняк В.И. Постановления в судах первой инстанции по гражданским делам: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1996.

Родионова О.Н. Определение достаточности доказательств по гражданским делам // Проблемы применения и совершенствования Гражданского процессуального кодекса РСФСР. Калинин, 1984.

Родионова О.Н. Презумпция как основание освобождения от доказывания // Проблемы применения норм гражданского процессуального права. Свердловск, 1986.

Родионова О.Н. Процессуальные особенности рассмотрения судами споров, связанных с обменом жилых помещений: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Свердловск, 1980.

Родионова О.Н. Формы использования специальных познаний при рассмотрении судами жилищных дел // Применение экспертизы и других форм специальных познаний в советском судопроизводстве. Свердловск, 1984.

Рузанова В.Д. Расторжение договора найма жилого помещения // Жилищное право. 2005. N 3.

Русинова Е. [Контроль суда за мировым соглашением](#) // ЭЖ-Юрист. 2004. N 6.

Сахнова Т.В. Судебная экспертиза. М., 1999.

Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. М.: Норма; Инфра-М, 1997.

Сергун А.К. Судебные доказательства // Гражданское процессуальное право России: Учебник / Под ред. М.С. Шакарян. М., 1996.

Смышляев Л.П. Предмет доказывания в советском гражданском процессе. М.: Изд-во МГУ, 1954.

Советский гражданский процесс / Под ред. М.А. Гурвича. М.: Высшая школа, 1975.

Советский гражданский процесс. М.: Изд-во МГУ, 1979.

---

---

Советское гражданское процессуальное право. М.: Юрид. лит., 1965.

Сонин С. Договор социального найма жилья (проблемы юридического состава и коллизии судебной практики) // Юрист. 2001. N 11.

Сонин С. [Споры о расторжении договора](#) социального найма жилого помещения // Российская юстиция. 2002. N 3.

Стучка П.И. Избранные произведения по марксистско-ленинской теории права. Рига, 1964.

Тараканкова Е.М. Участие жилищных органов в гражданском процессе. М., 1981.

Толчеев Н.К., Горохов Б.А., Ефимов А.Ф. [Подготовка гражданских дел к разбирательству](#) в судах общей юрисдикции: Практическое пособие / Под ред. Н.К. Толчеева. М.: Норма; Инфра-М, 2012. С. 464.

Треушников М.К. Судебные доказательства. М.: Городец, 2005.

Трубников П.Я. Вопросы гражданского процесса в практике Верховного Суда СССР. М., 1979.

Туманова Л.В. Актуальные проблемы участия в гражданском судопроизводстве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, и органов государственного управления, дающих заключение по делу: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 1985.

Туманова Л.В. Участие третьих лиц как процессуальная форма обеспечения защиты интересов государства и общества в гражданском судопроизводстве (материально-правовые и процессуальные средства охраны и защиты интересов государства и общества). Калинин, 1988.

Ульянова Л.Т. Оценка доказательств судом первой инстанции. М., 1960.

Фархтдинов Я.Ф. Источники гражданского процессуального права. Казань: Изд-во Казанского ун-та, 1986.

Фаткуллин Ф.Н. Общие проблемы процессуального доказывания. Казань, 1976.

Черкашина И.Л. [Проблемы правоприменения в жилищных спорах](#) // Российский судья. 2002. N 10.

Черкашина И.Л. Судебная защита права пользования жилым помещением // Российская юстиция. 2004. N 5, 6.

Черкашина И.Л., Черкашин В.А. Разрешение жилищных споров (сценарии деловых игр): Научно-практическое пособие. Учебное издание Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Российский государственный университет правосудия" // Библиотека российского судьи. М., 2014.

Чечина Н.А. Основные направления науки гражданского процессуального права. Л., 1987.

Чечина Н.А. Особенности судопроизводства по отдельным категориям гражданских дел // Проблема применения гражданского процессуального права. Свердловск, 1986.

---

---

Чечот Д.М. Участники гражданского процесса. М.: Госюриздат, 1960.

Чигир В.Ф. Жилищные правоотношения: Автореф. дис. ... докт. юрид. наук. Минск, 1970.

Шакарян М.С. Соучастие по советскому гражданскому процессуальному праву // Тр. ВЮЗИ. Т. 38: Вопросы науки советского гражданского процессуального права. М.: ВЮЗИ, 1974.

Шакарян М.С. Субъекты советского гражданского процессуального права. М., 1970.

Шакарян М.С. Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований на предмет спора // Советская юстиция. 1966. N 19.

Шакарян М.С. Участие третьих лиц в советском гражданском процессе. М., 1990.

Шакарян М.С. Учение о сторонах в советском гражданском процессе. М.: ВЮЗИ, 1983.

Шерстюк В.М. Система советского гражданского процессуального права (вопросы теории). М.: Изд-во МГУ, 1989.

Шерстюк В.М. Судебная защита прав членов жилищно-строительного (дачно-строительного) кооператива. М.: Юрид. лит., 1983.

Щеглов В.Н. Подведомственность гражданских дел в свете Основ жилищного законодательства // Вопросы совершенствования гражданско-правового регулирования. Томск: Изд-во Томского ун-та, 1983.

Щеглов В.Н. Советское гражданское процессуальное право. Томск, 1976.

Штугин Я.Л. Предмет доказывания в советском гражданском процессе. М.: Юриздат, 1963.

Юдельсон К.С. Советский гражданский процесс. М.: Госюриздат, 1956.

Юдельсон К.С. Соотношение гражданских процессуальных норм, сосредоточенных в гражданских процессуальных кодексах и кодексах материального права // Проблемы применения ГПК РСФСР. Калинин, 1974.

Юдельсон К.С. Советский гражданский процесс. М., 1978.

Юков М.К. Теоретические проблемы системы гражданского процессуального права: Автореф. дис. ... докт. юрид. наук. Свердловск, 1982.

---