

1.1. Общие вопросы

Общественные отношения в жилищной сфере имеют особое значение как для каждого конкретного человека, так и для общества в целом. Эти отношения, будучи урегулированными нормами жилищного законодательства, базируются на основных принципах, закрепленных в Конституции РФ и международных актах. Всеобщая декларация прав человека 1948 г. <1> и Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах 1966 г. <2> признают в качестве основных прав человека право каждого на достаточный жизненный уровень для него и его семьи, включающий жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни. Конвенция о защите прав человека и основных свобод <3>, заключенная в Риме 4 ноября 1950 г., провозглашает право каждого на уважение его жилища.

<1> РГ. 1995. 5 апр.

<2> Ведомости ВС СССР. 1976. N 17. Ст. 291.

<3> СЗ РФ. 1998. N 20. Ст. 2143.

Конституция РФ в ст. 40 закрепляет основные принципы: право каждого на жилище; недопустимость произвольного лишения жилища; поощрение органами государственной власти и органами местного самоуправления жилищного строительства и создание условий для осуществления права на жилище; бесплатное или за доступную плату предоставление жилища малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, из государственных, муниципальных и иных жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Реализация права на жилище неразрывно связана с другим конституционным правом - правом свободно передвигаться и выбирать место жительства (ч. 1 ст. 27 Конституции РФ). Право каждого на свободу передвижения и свободу выбора местожительства признано также в ст. 2 Протокола N 4 упомянутой выше Конвенции 1950 г., со специальной оговоркой о допустимости ограничения данного права только на основании закона и лишь при определенных условиях.

При толковании и применении правовых норм в процессе рассмотрения судами конкретных дел, затрагивающих жилищные права граждан, должны учитываться не только вышеуказанные базовые положения, но и их толкование, содержащееся в решениях и постановлениях Европейского суда по правам человека, Конституционного Суда РФ, Верховного Суда РФ. Например, в Постановлении от 18 ноября 2004 г. по жалобе N 58255/00 "Прокопович против Российской Федерации" <1> отражена принципиальная позиция Европейского суда по вопросам толкования с точки зрения Конвенции о защите прав человека и основных свобод понятия "жилище", понимаемое как место конкретного проживания, и обоснованности вмешательства в право лица на уважение его жилища со стороны органов государственной власти (подробнее Постановление прокомментировано ниже). Названное Постановление имеет прецедентный характер, данное в нем толкование ст. 8 Конвенции обязательно для российских судов при решении ими вопросов: относится ли занимаемое лицом помещение к его жилищу и не является ли выселение из него вмешательством в право этого лица на уважение его жилища со стороны органов государственной власти? Верховный Суд РФ в постановлениях по конкретным делам давал аналогичное толкование понятия "жилище", связывая жилище лишь с фактическим использованием помещения для проживания, а не с его правовым статусом, наличием или отсутствием договора найма или иного договора на это помещение <2>.

<1> Бюллетень Европейского суда по правам человека. 2005. N 4.

<2> См., напр.: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 6 июня 2000 г. N 49-В00пр-5.

Жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (п. "к" ч. 1 ст. 72 Конституции РФ). Это означает, что жилищные отношения регулируются не только на федеральном уровне, но и законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, которые не могут противоречить федеральным законам. В случае противоречия суд должен руководствоваться федеральным законом. Иначе может быть допущена судебная ошибка, препятствующая восстановлению нарушенного права гражданина.

Так, Определением судьи Верховного Суда РФ от 5 декабря 2005 г. N 18-В05-105, вынесенным по надзорной жалобе А., дело по ее заявлению об оспаривании отказа в регистрации по месту жительства было передано в суд надзорной инстанции для рассмотрения по существу. Заявитель оспаривала законность отказа в ее регистрации в жилом доме, принадлежащем на праве собственности родственнице ее мужа, ссылаясь на то, что прибыла на постоянное место жительства в г. Анапу, является гражданкой России.

Решением Анапского городского суда от 18 августа 2004 г., оставленным без изменения судом кассационной инстанции, в удовлетворении заявления было отказано. Судебные инстанции исходили из того, что город-курорт Анапа расположен в приграничной зоне, в связи с чем действует особый разрешительный порядок регистрации граждан по месту жительства.

В Определении судьи о передаче дела для рассмотрения по существу указано на следующие доводы надзорной жалобы, подлежащие обсуждению судом надзорной инстанции.

Согласно ч. 1 ст. 27 Конституции РФ каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства.

Данное право может быть ограничено исключительно федеральным законом и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (ч. 3 ст. 55 Конституции РФ).

Статья 8 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" содержит исчерпывающий перечень оснований, по которым может быть ограничено право граждан на выбор места жительства. Ограничений, аналогичных содержащимся в упомянутом Законе, в судебных постановлениях не указано. Ссылка суда на то, что территория города-курорта Анапы относится к пограничной зоне, несостоятельна, поскольку в нарушение требований ст. 198 ГПК каких-либо доказательств, подтверждающих данный факт, в судебном решении не приведено.

В соответствии с Конституцией РФ (п. "н" ст. 71) определение статуса и защита государственной границы находятся в исключительном ведении Российской Федерации.

Правила пограничного режима определены Законом РФ от 1 апреля 1993 г. N 4730-1 (в редакции от 29 июня 2004 г.) "О Государственной границе Российской Федерации", согласно ст. 16 которого установление иных правил пограничного режима не допускается. Всякое ограничение граждан в их правах и свободах допустимо только на основании и в порядке, установленных законом.

Нельзя признать правильным вывод суда о том, что регистрация в доме, принадлежащем родственнице супруга заявительницы на праве собственности, нарушит права и законные интересы постоянно проживающего на территории края населения, поскольку федеральным законом такое основание для отказа в регистрации по месту жительства не предусмотрено.

Исходя из изложенного, суд в силу ч. 2 ст. 120 Конституции РФ при рассмотрении настоящего дела не мог учитывать ограничения права на выбор места жительства, введенные законом субъекта Российской Федерации, и должен был руководствоваться Федеральным законом, регулирующим возникшие отношения, а также изданными на его основе Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 г. N 713, с изменениями, внесенными Постановлением от 14 августа 2002 г. N 599.

Допущенные нарушения указанных норм материального права являются существенными, в связи с чем вынесенные по делу судебные постановления нельзя признать законными.

Споры, связанные с применением жилищного законодательства, всегда являлись самыми многочисленными среди других категорий гражданских дел, рассматриваемых судами. Несмотря на известную сложность этих дел, самых различных по своему составу и характеру, судебная практика по ним была в целом достаточно стабильна и едина. Для ее направления исключительно важное значение имели Постановления Пленумов Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. N 2 "О практике применения судами жилищного законодательства" <1>, Верховного Суда РСФСР от 26 декабря 1984 г. N 5 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР" <2>, от 24 августа 1993 г. N 8 "О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" <3> и др.

<1> Сборник постановлений Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам. М.: Спарк, 1994.

<2> Сборник постановлений Пленума Верховного Суда Российской Федерации 1961 - 1996. М.: Юридическая литература, 1997. С. 59.

<3> Там же. С. 145.

С принятием нового Жилищного кодекса (далее - ЖК РФ), с одной стороны, утратил силу либо перестал действовать огромный пласт нормативных актов, принятых в разное время и на различном уровне (от ведомственных инструкций до законов СССР, РСФСР, Российской Федерации), в том числе такие базовые, как Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик 1981 г., ЖК РСФСР 1983 г., Закон РФ "Об основах федеральной жилищной политики". С другой - чтобы ЖК РФ заработал в полном объеме, еще предстоит принять десятки нормативных актов, главным образом Правительству РФ, а также субъектам Российской Федерации и органам местного самоуправления. Обновление жилищного законодательства с неизбежностью ведет к переосмыслению всей прежней судебной практики, выработке новых подходов в правоприменительной деятельности судов при разрешении жилищных споров. Обсудим особенности подготовки к судебному разбирательству и рассмотрения судами наиболее часто встречающихся категорий жилищных дел, а также некоторые вопросы, возникшие в судебной практике при применении нового жилищного законодательства.

Несмотря на многообразие жилищных споров, можно обозначить общие подходы, позволяющие избежать ошибок при их разрешении. Рассматривая вопрос о принятии искового заявления к производству суда и проверяя соблюдение требований ст. 131, 132 ГПК, судья должен в первую очередь выяснить, имеются ли в представленных материалах данные: 1) относительно жилого помещения, являющегося предметом спора, - его принадлежность к определенному жилищному фонду и правовой статус, технические характеристики этого и других жилых помещений (размер общей и жилой площади, инженерное, санитарно-техническое оборудование и т.п.), если такая необходимость обусловлена характером возникшего спора, например, по искам о принудительном обмене жилого помещения, о выселении с предоставлением другого жилого помещения; 2) о виде и характере прав на жилое помещение - его собственник, арендатор, наймодатель, наниматель, члены семьи собственника или нанимателя, а также иные лица, обладающие каким-либо правом на спорное жилое помещение; 3) о доказательствах, свидетельствующих о нарушенном либо оспариваемом праве, в защиту которого заявлено требование.

Таковыми данными могут быть выписки из Единого государственного реестра прав, свидетельства о государственной регистрации права, планы жилого помещения, сведения органов технического учета, свидетельства о наследовании, договоры

купли-продажи, дарения, мены, социального найма, документы о регистрации граждан в жилом помещении, справки и иные письменные документы и т.п.

Основываясь на указанных данных, судья уже на стадии подготовки дела к судебному разбирательству имеет возможность, руководствуясь положениями ст. 40 - 43, 57, 150 ГПК, предложить сторонам представить дополнительные доказательства, оказать при необходимости содействие в их собирании и истребовании, решить вопрос о замене ненадлежащего ответчика, вступлении в дело соответчиков, третьих лиц, соединении или разъединении исковых требований, вызове свидетелей и т.д. Проведение подготовительных действий будет способствовать не только правильному, но и своевременному разрешению возникшего спора. Отсутствие достаточных для разрешения спора сведений о жилом помещении либо о существующих на него правах может повлечь за собой неоправданное отложение судебного разбирательства в целях получения дополнительных сведений либо вынесение решения, которым затрагиваются права и интересы лиц, не привлеченных к участию в деле. Такие последствия могут наступить, в частности, если суд не выяснит и не привлечет к участию в деле всех лиц, имеющих право пользования жилым помещением, но удовлетворит иск о принудительном обмене этого жилого помещения.

Конкретный круг сведений, необходимых для качественной подготовки и рассмотрения дела, обстоятельства, имеющие значение для дела и подлежащие установлению, определяются судом с учетом норм материального права, регулирующих спорное правоотношение. Проанализируем вопросы, связанные с применением процессуальных норм и норм жилищного права, применительно к отдельным категориям жилищных дел.

1.2. Дела по спорам, связанным с сохранением самовольно переустроенного

(перепланированного) жилого помещения

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

Новая норма не определяет, в каком порядке и при каких условиях суд должен рассматривать дела такой категории. Одно из нее ясно: суд вправе сохранить жилое помещение в том состоянии, в котором оно существует после переустройства и (или) перепланировки, проведенных при отсутствии соответствующего документа о согласовании или с нарушением проекта. Целесообразность такой нормы очевидна, поскольку она позволяет сохранить переоборудования, направленные на повышение качества и благоустроенности жилого помещения, из чего суд и должен исходить при разрешении такого вопроса. Было бы абсурдно обязать гражданина, уплатившего административный штраф за допущенное правонарушение, восстановить жилое помещение в прежнем состоянии, а затем разрешить ему производство тех же переустройств (перепланировок). Это означало бы привлечение его к дополнительной ответственности, помимо административной, установленной за самовольное переоборудование жилого помещения.

В то же время в судебной практике возникла неопределенность в том, в каких случаях и в каком производстве должен рассматриваться вопрос о сохранении жилого помещения, кто является надлежащим ответчиком. В полной мере имеющаяся неопределенность может быть устранена посредством разъяснений Пленума Верховного Суда РФ по вопросам, выявленным при изучении складывающейся судебной практики применения жилищного законодательства. В настоящее время можно высказать некоторые соображения, основанные на анализе правовых норм и имеющихся материалов.

В отдельных случаях граждане, допустившие самовольное переоборудование, обращались с заявлениями об установлении различных юридических фактов, в частности, нарушения прав и интересов граждан, проживающих в том же доме или квартире, соответствия требованиям законодательства произведенной перепланировки.

Эти заявления разрешались судом по существу в порядке особого производства. С подобной практикой согласиться нельзя, так как непосредственно из заявлений усматривается наличие подведомственного суду спора о праве заявителя на жилое помещение в существующем состоянии. Факты, которые просят установить, имеют значение для разрешения этого спора, но сами по себе не подтверждают каких-либо прав и обязанностей заявителя. Если заявитель в целях оформления самовольно выполненных переоборудований в органе, осуществляющем согласование переустройств и (или) перепланировок, желает подтвердить отсутствие нарушений прав и интересов членов своей семьи или соседей либо соблюдение им установленных норм и правил, то он не лишен возможности получить письменное согласие указанных лиц, заключение уполномоченных органов, а в случае отказа - предъявить иск к гражданам о признании их возражений необоснованными либо оспорить в суде отказ в даче положительного заключения. Поэтому условия, необходимые для установления фактов, имеющих юридическое значение, отсутствуют, в соответствии с ч. 3 ст. 263 ГПК такое заявление подлежит оставлению без рассмотрения.

Понимание ч. 4 ст. 29 ЖК РФ возможно только с учетом ее места в системе норм жилищного права. Иногда ее толкуют в отрыве от других правовых норм и на основе подобного толкования делают вывод о том, что сохранение самовольных переустройств (перепланировок) допускается только на основании решения суда ^{<1>}. На наш взгляд, правовых оснований для такого вывода не имеется. Рассматриваемая норма включена в ст. 29 ЖК РФ, предписывающую привести самовольно переустроенное или перепланированное жилое помещение в прежнее состояние, в том числе в судебном порядке, если виновное лицо не устранит допущенное нарушение. В качестве одного из условий вынесения судом решения о продаже такого жилого помещения с публичных торгов либо о расторжении в отношении него договора социального найма в ч. 5 этой статьи указывается на непринятие судом предусмотренного ч. 4 решения о сохранении жилого помещения.

^{<1>} См., напр.: Гуев А.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М.: Дело, 2005 (комментарий к ст. 29).

Таким образом, ст. 29 ЖК РФ наделяет суд правом отказать в удовлетворении иска о продаже жилого помещения с публичных торгов или о расторжении договора социального найма, если он при наличии соответствующего встречного заявления примет решение сохранить жилое помещение в существующем состоянии, установив, что этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью. В этом случае в резолютивной части решения суда должно быть указано, что данное решение является основанием для внесения организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества соответствующих изменений в документацию на жилое помещение.

Определяя указанное право суда, рассматриваемая статья не отрицает полномочия органа, осуществляющего согласование, и не содержит для него запрета самостоятельно по заявлению гражданина согласовать самовольно выполненные переустройства и (или) переоборудования и сохранить жилое помещение в существующем состоянии. Данные полномочия вытекают из иных норм, в частности из ст. 18 Конституции РФ, п. 7 ч. 1 ст. 14, ст. 26 - 28 ЖК РФ.

Возможность оформления во внесудебном порядке ранее выполненных самовольно переустройств и (или) перепланировок жилых помещений предусмотрена и в нормативных правовых актах, принятых в некоторых субъектах РФ, например в п. 2 Постановления правительства Москвы от 8 февраля 2005 г. N 73-ПП "О порядке переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах на территории города Москвы" <1>. Отказ органа местного самоуправления, осуществляющего согласование, в оформлении переустройств (перепланировок) может быть оспорен в суде по правилам главы 25 ГПК, если при этом не возникает спора о праве, подведомственного суду, что препятствует решению вопроса в указанном порядке (ч. 3 ст. 247 ГПК).

<1> Вестник мэра и правительства Москвы. 2005. N 13.

Встречающиеся в судебной практике иски к органам местного самоуправления, когда ими не принимались решения по вопросу самовольных переоборудований, о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном виде вряд ли можно признать допустимыми.

В соответствии с ч. 1 ст. 3 ГПК заинтересованное лицо вправе обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов. Лицо, осуществившее самовольные переоборудования, само допустило нарушение, для устранения которого оно (помимо уплаты административного штрафа) должно либо восстановить жилое помещение в прежнем состоянии, либо согласовать произведенные переоборудования с компетентным органом, когда для этого нет препятствий. Таким органом является не суд, а орган местного самоуправления, к которому заинтересованное лицо не лишено возможности обратиться с соответствующей просьбой, предоставив необходимые документы (ч. 2 ст. 26 ЖК РФ). И только в том случае, когда будет отказано в согласовании переоборудований, можно говорить о нарушенном или оспариваемом праве лица на сохранение жилого помещения в существующем состоянии. Заинтересованное лицо, считающее, что никаких препятствий для сохранения помещения в переустроенном (перепланированном) виде нет, им представлены все необходимые для этого документы, вправе оспорить данный отказ в судебном порядке.

Тем более что самовольным является переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные не только при отсутствии документа о согласовании, но и с нарушением представлявшегося проекта (ч. 1 ст. 29 ЖК РФ). В последнем случае при отсутствии отказа в приемке объекта вообще нельзя говорить о самовольных переоборудованиях. Только проверяя мотивы отказа, суд может определить, допущены ли отступления от проекта и насколько они значительны, не нарушены ли вследствие этого чьи-либо права и законные интересы.

Подытоживая сказанное, можно сделать вывод о том, что вопрос о сохранении жилого помещения в переустроенном (перепланированном) состоянии может решаться судом при рассмотрении дел: 1) по иску органа, осуществляющего согласование, о продаже с публичных торгов жилого помещения или о расторжении договора найма жилого помещения; 2) по иску заинтересованного лица об оспаривании отказа органа местного самоуправления в согласовании самовольно выполненных переустройства, перепланировки; 3) по иску к органу местного самоуправления и другим лицам, оспаривающим право истца на выполненные переоборудования (например, к собственнику другой комнаты в той же квартире, претендующему на эти переоборудования), о согласовании самовольно произведенных переустройств и (или) переоборудований и признании права на них.

По данным делам следует привлекать к участию в деле всех лиц, интересы которых может затронуть судебное решение (членов семьи заявителя, соседей по квартире, дому, если переустройства (перепланировки) затрагивают их права на занимаемые ими помещения). Процессуальное положение этих лиц (соответчики, третьи лица) будет зависеть от их отношения к заявленному требованию. Например, если владелец соседней комнаты в коммунальной квартире возражает против оформления самовольных переустройств (перепланировок) по мотиву нарушения его законных интересов и к нему предъявлен иск о признании возражений необоснованными, то этот сосед и орган местного самоуправления, отказывающийся в согласовании, будут являться соответчиками по делу.

Круг юридически значимых обстоятельств, подлежащих установлению судом, зависит от того, какое конкретно требование заявлено. Самовольными в силу ч. 1 ст. 29 ЖК РФ признаются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные: 1) при отсутствии документа, подтверждающего согласование; 2) с нарушением представлявшегося проекта. В первом случае доказываются все обстоятельства, в подтверждение которых ч. 2 ст. 26 ЖК РФ предусматривает предъявление перечисленных в ней документов, а также отсутствие нарушения прав и законных интересов граждан и угрозы их жизни или здоровью. Во втором случае - обстоятельства, свидетельствующие, что допущенное отступление от проекта не повлияло на законные интересы граждан, а жилое помещение в существующем виде не создает угрозу их жизни или здоровью (например, разрушением несущих конструкций, обвалом стен, аварией газового оборудования и др.). Такими доказательствами могут быть объяснения заинтересованных лиц об отсутствии у них возражений, показания свидетелей, письменные доказательства, заключения уполномоченных органов государственного надзора и контроля, а в необходимых случаях - заключение экспертизы.

Суд вправе принять решение о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии только в том случае, если признает установленными вышеуказанные обстоятельства на основе доказательств, оцененных по правилам ст. 67 ГПК. В резолютивной части решения суда должно быть указано о том, что настоящее решение является основанием для внесения соответствующих изменений в данные органов технического учета и Федеральной регистрационной службы.

1.3. Споры о праве на жилое помещение, занимаемое по договору социального найма

Как представляется, из нового жилищного законодательства вытекает возможность предъявления гражданами следующих исков: о праве на жилое помещение по основанию фактического проживания в нем и внесении в связи с этим изменений в договор социального найма; об исключении из договора социального найма лиц, не вселившихся в жилое помещение, предоставленное по этому договору; о недействительности договора социального найма в части включения в него отдельных граждан; об утрате права пользования жилым помещением и исключении из договора социального найма граждан в случае их выезда в другое место жительства (добровольного расторжения этими гражданами договора социального найма в части, относящейся к ним). Подробно об этой категории споров говорится в части 4 настоящей главы, здесь рассматриваются некоторые общие вопросы.

Право нанимателя на вселение в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан в качестве членов своей семьи предусмотрено в ст. 70 ЖК РФ. Эти граждане, будучи вселенными в соответствии с названной статьей, приобретают равные с нанимателем права и обязанности (ч. 1, 2 ст. 69 ЖК РФ). Из названных норм и положений ст. 83 ЖК РФ вытекает, что права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма возникают или прекращаются при наличии совокупности двух фактов: 1) вселение в жилое помещение и проживание в нем совместно с нанимателем либо добровольный выезд в другое постоянное место жительства; 2) внесение соответствующих изменений в заключенный договор социального найма.

Из этого следует, что суд может признать право пользования жилым помещением за лицом, фактически вселенным нанимателем, если были соблюдены требования ч. 1 ст. 70 ЖК РФ и не имеется обоснованных возражений со стороны наймодателя. Обстоятельства, свидетельствующие о соблюдении указанных требований при вселении, о проживании в жилом помещении совместно с нанимателем и об отсутствии у наймодателя оснований для отказа во вселении, устанавливаются судом на основе доказательств, отвечающих требованиям относимости и допустимости. В решении суда о признании права пользования жилым помещением должно быть также указано о внесении изменений в договор социального найма и включении в него нового члена семьи нанимателя, а в случае смерти нанимателя - в качестве нанимателя жилого

помещения (ч. 2 ст. 70, ч. 2 ст. 82 ЖК РФ).

В то же время если гражданин был включен в договор социального найма в качестве члена семьи нанимателя, но не реализовал свое право на вселение в жилое помещение, предоставленное по этому договору, и в нем не проживал совместно с нанимателем, то такой гражданин может быть исключен из договора социального найма как не приобретший право на жилое помещение, предоставленное по этому договору.

Лицо, выбывшее из жилого помещения в другое место жительства, фактически добровольно отказывается от своих прав и обязанностей по договору социального найма, по сути расторгает договор в этой части.

Из изложенного следует, что превалирующее значение придается факту вселения с соблюдением установленных требований и пользования жилым помещением. Внесение соответствующих изменений в договор социального найма является следствием возникшего либо прекращенного права лица на жилое помещение, предоставленного по данному договору.

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

1.4. Дела о принудительном обмене жилого помещения

Эти дела представляют определенную сложность, поскольку в сферу жилищного спора вовлекаются не только непосредственно спорящие стороны, но и лица, добровольно согласившиеся участвовать в обмене. Истец должен представить суду конкретный вариант предлагаемого ответчику обмена занимаемого им жилого помещения. К участию в деле должны быть привлечены не только граждане, проживающие в размениваемом жилом помещении, но и все лица, включенные в договоры социального найма на жилые помещения, предлагаемые для разъезда в целях разрешения возникшего жилищного спора.

При этом следует помнить, что в соответствии с правилами ч. 3 ст. 72 ЖК РФ судом разрешается жилищный спор между нанимателем и членами его семьи, совместно проживающими в одном жилом помещении, являющимся объектом размена, когда кто-то из них не согласен на обмен. Поэтому ответчиками по делу могут быть только лица, возражающие против обмена. Граждане, проживающие в жилых помещениях, предлагаемых для разъезда, не являются ответчиками по такому делу, поскольку они не могут быть принуждены произвести обмен занимаемых ими жилых помещений и такое требование к ним не предъявляется. Эти граждане участвуют в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора. Резолютивная часть решения суда об удовлетворении иска о принудительном обмене должна быть изложена таким образом, чтобы на третьих лиц не возлагалась обязанность произвести обмен своих жилых помещений. Недопустимо указывать об их выселении (переселении) из занимаемых ими жилых помещений. Они имеют право отказаться от обмена жилыми помещениями на любой стадии до его оформления в соответствии с правилами ст. 74 ЖК РФ. Если такой отказ имеет место после вступления в законную силу решения суда о принудительном обмене, то, по мнению авторов, исполнительное производство прекращается судом применительно к п. 1 ч. 1 ст. 439 ГПК, поскольку взыскатель (истец по делу о принудительном обмене) фактически отказывается от исполнения, так как утрачивает возможность предоставить должнику (ответчику) жилое помещение для обмена. Образец резолютивной части решения суда, учитывающий изложенные положения, приведен в разделе III (ч. 2).

По делу о принудительном обмене жилого помещения юридическое значение имеют обстоятельства, свидетельствующие: а) о соответствии требованиям закона предложенного варианта обмена; б) о соблюдении законных и иных заслуживающих внимания интересов лиц, возражающих против обмена (ответчиков по делу). При этом судом могут быть учтены возражения ответчиков не только относительно размера и степени благоустроенности предлагаемого им для переезда жилого помещения, но и иные обстоятельства, с учетом которых для них существенно затруднено пользование этим жилым помещением, например, если оно значительно удалено от места работы или нахождения детского учреждения, а существующее транспортное сообщение не позволяет им своевременно являться на работу, а ребенку посещать это учреждение. Размер, степень благоустроенности, место расположения жилого помещения,

переходящего истцу по обмену, в данном случае не имеют значения. Суд должен лишь установить, что вселение истца и членов его семьи в это жилое помещение не противоречит требованиям закона.