

Предоставление жилых помещений по договору социального найма направлено на реализацию одного из основных прав, предусмотренных Конституцией РФ, - права граждан на получение жилья бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов.

По договору социального найма жилое помещение предоставляется малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий в установленном порядке. Малоимущими являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Однако следует учитывать, что граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 г. в целях последующего предоставления им жилых помещений по договору социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма. Причем их правовое положение как очередников отличается по сравнению с теми гражданами, которые были поставлены на учет после 1 марта 2005 г. Для первых не имеет значения изменение их материального положения, для последних это обстоятельство предусмотрено в качестве самостоятельного основания для снятия с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях (п. 2 ч. 1 ст. 56 ЖК РФ).

Каждому субъекту Российской Федерации предстоит принять законы, устанавливающие порядок признания гражданина малоимущим, определить иные категории нуждающихся в улучшении жилищных условий, которым жилые помещения могут быть предоставлены по договору социального найма. На органы местного самоуправления возложена обязанность по установлению учетных норм обеспеченности жилыми помещениями, исходя из которых граждане должны признаваться нуждающимися в улучшении жилищных условий, и норм предоставления площади

жилого помещения по договору социального найма.

Поскольку ЖК РФ исключил первоочередное предоставление жилых помещений, жилые помещения могут быть предоставлены только в порядке очередности исходя из времени постановки на учет и включения в списки нуждающихся в улучшении жилищных условий. Внеочередное предоставление жилых помещений по договору социального найма допускается в исключительных случаях, связанных со стихийным бедствием или чрезвычайной ситуацией, аварийным состоянием жилого помещения. Другие случаи предоставления жилых помещений во внеочередном порядке могут быть установлены федеральными законами.

Те граждане, которые намеренно ухудшили свои жилищные условия, могут быть признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий и поставлены на учет не ранее чем через пять лет со дня совершения таких действий (ст. 53 ЖК РФ). К числу таких действий нормативные акты субъектов Российской Федерации относили, к примеру, обмен жилой площади, изменение порядка пользования жилым помещением, расторжение брака, вселение других лиц, а также отчуждение имеющегося в собственности граждан и членов их семей жилого помещения либо его доли <1>.

-----

<1> Закон г. Москвы от 15 января 2003 г. N 22 "Об улучшении жилищных условий жителей города Москвы". Ст. 6 // Вестник мэра и правительства Москвы. 2003. N 27.

Решение органа местного самоуправления о предоставлении гражданину жилого помещения является основанием для заключения соответствующего договора социального найма в срок, установленный этим решением. По ранее действовавшему законодательству договор найма жилого помещения заключался на основании ордера, который содержал все необходимые сведения для заключения договора: фамилия, имя, отчество лица, которому выдан ордер, состав членов семьи, включенных в ордер (фамилия, имя, отчество, родственное отношение), адрес и характеристика предоставляемой жилой площади - размер общей и жилой площади. С учетом того, что

решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма заменяет собой ордер, оно должно содержать все эти сведения, необходимые при заключении договора социального найма.

Федеральными законами или законами субъектов Российской Федерации могут быть определены иные категории граждан, помимо малоимущих, имеющих право на обеспечение жилыми помещениями по договору социального найма. Для таких категорий граждан правила постановки на учет и предоставления жилых помещений могут быть предусмотрены этими законами (ч. 3 ст. 49 ЖК РФ).

По общему правилу предметом договора социального найма должно быть изолированное жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). Помещения вспомогательного характера, а также общее имущество в многоквартирном доме не могут быть самостоятельным предметом такого договора. Комнаты по договору социального найма могут быть переданы только в случае освобождения их в квартирах коммунального заселения.

Согласно п. 4 ст. 59 ЖК РФ такая комната заселяется на общих основаниях по договору социального найма только в том случае, если другие наниматели и (или) собственники, проживающие в коммунальной квартире, не имели оснований для предоставления им этой комнаты по договору социального найма либо она не передана им по договору купли-продажи.

Нанимателям и (или) собственникам, проживающим в коммунальной квартире, освободившаяся комната на основании их заявления может быть передана по договору социального найма, только если, во-первых, они признаны или могут быть признаны малоимущими, во-вторых, нуждающимися в жилых помещениях (ч. 1 ст. 59 ЖК РФ) или их обеспеченность общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления (ч. 2 ст. 59 ЖК РФ). При отсутствии указанных лиц жилая комната может быть передана по договору купли-продажи гражданам, имеющим обеспеченность общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления (ч. 3 ст. 59 ЖК РФ).

Договор социального найма заключается в письменной форме и по общему правилу вступает в силу с момента подписания. По его условиям наймодатель обязан передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение. Фактическая передача его

должна осуществляться на основании акта передачи жилого помещения.

Исключительно важное значение имеет норма ст. 64 ЖК РФ о том, что переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения.

Судебная практика еще при разрешении дел о приватизации жилых помещений гражданами исходила из того, что переход государственных и муниципальных предприятий в иную форму собственности либо их ликвидация не влияют на жилищные права граждан, проживающих в домах таких предприятий и учреждений (п. 4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. N 8 "О некоторых вопросах применения судами Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"). Теперь подходы судебной практики в части соблюдения жилищных прав граждан при смене собственника жилищного фонда получили свое законодательное закрепление.

Отказ в постановке на учет, снятие с учета и предоставление жилого помещения могут быть оспорены в судебном порядке. В связи с различной правовой природой этих дел оспаривание отказа в постановке на учет и снятии с учета следует рассматривать по правилам производства главы 25 ГПК как жалобу на решения или действия должностных лиц местного самоуправления. В то же время оспаривание решения органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения конкретным гражданам со стороны других лиц - это спор о праве, который должен рассматриваться по правилам искового производства.

По договору социального найма жилое помещение передается нанимателю для использования его по целевому назначению в качестве жилья. Но в определенных пределах ему принадлежит право распоряжения предоставленным в пользование жилым помещением. Согласно ст. 67 ЖК РФ наймодатель наделен рядом полномочий по вселению в занимаемое жилое помещение других лиц, сдаче его в поднаем, поселению временных жильцов, осуществлению обмена, а также иных полномочий, предусмотренных как ЖК РФ, так и другими федеральными законами.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют

равные с нанимателем права и обязанности независимо от того, предоставлена ли им жилая площадь одновременно с нанимателем или они вселены в качестве членов семьи нанимателя впоследствии.

К членам семьи нанимателя ст. 69 ЖК РФ относит проживающих с ним совместно супруга, детей и родителей. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя по договору социального найма жилого помещения, если они вселены нанимателем в качестве членов семьи и ведут с ним общее хозяйство. Иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя по договору социального найма жилого помещения в исключительных случаях в судебном порядке.

Иные лица, которые по закону могут быть признаны в исключительном случае членами семьи нанимателя, - это прежде всего неусыновленные дети мужа или жены нанимателя, их родители, лицо, находящееся с нанимателем в фактически брачных отношениях.

Вопрос, связанный с судебным признанием их членами семьи нанимателя, не требует отдельного рассмотрения: он должен решаться судом в процессе рассмотрения спора по существу о признании за этими лицами права на жилое помещение нанимателя.

В силу ст. 70 ЖК РФ вселение нанимателем своего супруга, детей и родителей производится с согласия в письменной форме членов его семьи, в том числе временно отсутствующих. Вселение других лиц производится с письменного согласия членов семьи нанимателя, в том числе отсутствующих, и наймодателя. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов семьи, если после их вселения общая площадь жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. В случае же вселения к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласия членов семьи нанимателя и наймодателя.

Причины, по которым член семьи нанимателя не согласен на вселение в жилое помещение других лиц, не имеют правового значения. Согласие члена семьи на вселение других лиц по своей природе является сделкой, и отказ от ее совершения не может быть оспорен в судебном порядке.

Напротив, отказ наймодателя на вселение нанимателем лиц в качестве членов своей семьи может последовать только в случаях, прямо предусмотренных законом, за рамками которых отказ наймодателя должен признаваться судом недействительным.

Один из самых спорных и неясных вопросов в судебной практике связан с определением момента возникновения права пользования жилым помещением лица, вселенного в качестве члена семьи нанимателя.

По ранее действующему законодательству (ст. 54 ЖК РСФСР) члены семьи нанимателя приобретали равные с ним права и обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения, если они были вселены с соблюдением установленного порядка и на их вселение выразили письменно согласие все лица, имеющие право постоянного пользования данным жилым помещением.

В свое время Верховный Суд СССР разъяснил, что установленный порядок вселения в жилое помещение, с которым закон связывает возникновение права на жилую площадь, означает не что иное, как соблюдение положений о прописке. Однако суд может признать право на жилую площадь вселившегося лица, когда в его прописке было необоснованно отказано (п. 7 Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. N 2 "О практике применения судами жилищного законодательства").

Конституционный Суд РФ своим Постановлением от 25 апреля 1995 г. N 3-П по делу в связи с жалобой гражданки Л.Н. Ситаловой признал положение об установленном порядке как процедуре вселения в жилое помещение при условии соблюдения режима прописки не соответствующим по содержанию ряду статей Конституции РФ.

Значение прописки, или регистрации по месту жительства (пребывания), свелось к одному из доказательств при разрешении судами споров о праве на жилую площадь между бывшими членами семьи нанимателя либо между ними и наймодателем, но сама проблема с определением момента возникновения права пользования жилым помещением у нового члена семьи продолжала оставаться.

Как представляется, в новом ЖК РФ содержится ее решение в связи с приданием другого, правообразующего значения договору социального найма жилого помещения

по сравнению с ЖК РСФСР. Призванный регулировать гражданско-правовые отношения сторон, договор социального найма жилого помещения, во-первых, должен быть составлен в письменной форме, во-вторых, все члены семьи нанимателя должны быть внесены в текст договора.

Вселение в жилое помещение новых членов семьи нанимателя также требует внесения изменений в ранее заключенный договор социального найма жилого помещения (ч. 2 ст. 70 ЖК РФ).

По своей природе письменное согласие о вселении нового лица в качестве члена семьи на жилую площадь нанимателя, как уже отмечалось, представляет собой гражданско-правовую сделку (договор), направленную на изменение жилищных прав нанимателя и членов его семьи. Завершение этой сделки и ее документальное оформление норма ч. 2 ст. 70 ЖК РФ в императивном порядке связывает с внесением изменений в ранее заключенный договор социального найма.

Исходя из общих положений гражданского права, относящихся к заключению и форме договоров, можно полагать, что именно с момента внесения изменений в договор социального найма возникает право на жилое помещение нового члена семьи. При таком подходе появляется возможность определить юридический статус лиц, проживающих в квартире, и проводить единую судебную практику при рассмотрении дел данной категории.

Меняется отношение и к довольно распространенной категории дел, именуемых на практике как иски "о признании не приобретшими права пользования жилым помещением". В основе обращений в суд с такого рода требованиями лежит утверждение истцов о том, что зарегистрированное в спорном жилом помещении то или иное лицо на самом деле в него не вселялось, проживало по другому адресу и семейных отношений с ним не поддерживалось, а, следовательно, это лицо право пользования данным жилым помещением не приобрело.

На смену этим делам должны прийти другие споры: о признании недействительным договора социального найма в части включения в него новых членов семьи, если при этом не были соблюдены требования закона, к примеру не получено согласие заинтересованных лиц. При удовлетворении иска о признании договора социального найма в части недействительным, соответственно, следует указать в резолютивной

части решения на те правовые последствия, которые влечет за собой такое признание, в частности об аннулировании регистрации ответчика на спорной жилой площади (п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003 г. N 23 "О судебном решении").

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

В случае выезда нанимателя и членов его семьи на другое постоянное место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ).

---

При этом отказ нанимателя от дальнейшего пользования жилым помещением не обусловлен согласием наймодателя либо иными обстоятельствами, кроме волеизъявления самого нанимателя. Точно так же любой из членов семьи нанимателя вправе отказаться от дальнейшего пользования жилым помещением.

Ясно, что когда выбывают не все, а только некоторые из пользователей жилого помещения, договор социального найма в целом сохраняется. Очевидно, что в этом случае, как и при вселении, необходимо вносить изменения в договор социального найма жилого помещения, иначе существенно будут затронуты интересы оставшихся проживать в жилом помещении лиц.

В частности, если юридически не оформлен выезд лица на другое место жительства, то



те, кто остался на прежней жилой площади, не имеют возможности без его согласия вселить других лиц, приватизировать жилое помещение, если оно было получено до 1 марта 2005 г., совершить обмен и т.п. Единственный выход из этой ситуации - обращение в суд с иском о признании такого лица утратившим право пользования данным жилым помещением в связи с его добровольным выездом и выходом из договора социального найма жилого помещения.

В обоснование данной позиции, помимо ч. 3 ст. 83, можно сослаться на ч. 4 ст. 69 ЖК РФ, которой предусмотрено сохранение прав по договору социального найма только за теми бывшими членами семьи нанимателя, кто продолжает проживать в занимаемом жилом помещении.

Поскольку не всегда возможно отграничить временный выезд лица от постоянного, сложившаяся судебная практика ориентирует суды на истребование доказательств, свидетельствующих о том, что наниматель поселился в другом населенном пункте или в другом жилом помещении данного населенного пункта. Такими доказательствами могут служить сведения об увольнении с работы и устройстве на работу по новому месту жительства, приобретении права на иное жилое помещение (п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26 декабря 1984 г. N 5 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР").

Как правило, иск не может быть удовлетворен, если бесспорно будет установлено, что гражданин не имеет, кроме спорного, другого жилого помещения.

Под разделом жилой площади принято понимать одну из форм изменения договора найма жилого помещения по требованию совершеннолетнего члена семьи нанимателя. Такой раздел по ст. 86 ЖК РСФСР допускался, если в соответствии с жилой площадью, приходящейся на долю требующего раздела члена семьи, либо с учетом состоявшегося соглашения о порядке пользования жилым помещением ему могло быть выделено изолированное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких комнат.

В результате раздела бывший член семьи, заключив отдельный договор найма жилого помещения, становился самостоятельным нанимателем выделенного ему жилого помещения. Соответственно, замена одного договора найма двумя или более вела к превращению отдельной квартиры в коммунальную.

Кроме раздела жилой площади ЖК РСФСР допускал изменение договора найма жилого помещения по требованию нанимателей, объединившихся в одну семью, а также вследствие признания нанимателем другого члена семьи (ст. 87, 88 ЖК РСФСР). Два последних случая изменения договора найма жилого помещения, по которым практически споры не возникают, воспроизведены и в новом ЖК РФ (ст. 82).

Что касается изменения договора найма по требованию члена семьи нанимателя о заключении с ним отдельного договора найма жилого помещения, то такая возможность действующим ЖК РФ не предусмотрена. Исключает ли это в настоящее время раздел жилых помещений, при том что закон по этому поводу прямого запрета не содержит? Ответ на этот вопрос дан в ст. 67 ЖК РФ, в соответствии с которой наниматель имеет те жилищные права, которые прямо предусмотрены ЖК РФ, федеральными законами либо договором социального найма. В настоящее время этот вопрос жилищным законодательством не урегулирован. По нашему мнению, пока не будут приняты нормативные акты, содержащие положения, допускающие возможность раздела жилого помещения и изменения в связи с этим договора социального найма, правовых оснований к этому не имеется.

Вместе с тем существует и противоположная точка зрения, сторонники которой исходят из того, что разрешено все, что прямо не запрещено законом. По их мнению, ЖК РФ не содержит запрета на раздел жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, поэтому такой раздел возможен. Тем более, как они полагают, нет оснований для отказа в разделе тех жилых помещений, которые были предоставлены до 1 марта 2005 г.

С такой позицией трудно согласиться. К жилищным отношениям, возникшим до введения в действие ЖК РФ, в силу ст. 5 Вводного закона ЖК РФ применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие. Исключений для прав и обязанностей, возникающих в связи с требованием о разделе жилого помещения, Вводный закон не предусматривает.

Следовательно, в случае возникновения такого спора необходимо исходить из объема жилищных прав нанимателя и членов его семьи, определяемых в соответствии с правилами ст. 67, 69 ЖК РФ.

Отсутствуют и критерии, из которых суду следует исходить при разделе жилого помещения. Прежний ЖК РФ, содержащий такие критерии, утратил силу, и его нормы не могут применяться. Договор найма жилого помещения, раздел которого допускался прежним жилищным законодательством, по своему правовому характеру существенно отличается от договора социального найма, предусмотренного действующим ЖК РФ. Поэтому изменять договор социального найма на два самостоятельных договора применительно к прежним критериям было бы неправильно.

Вопрос о том, какая из приведенных точек зрения по вопросу о возможности раздела жилого помещения является правильной, предстоит разрешить судам на практике применения нового Кодекса. Однако, как представляется, окончательный ответ на этот спорный вопрос может быть дан только путем разъяснения его Пленумом Верховного Суда РФ в целях обеспечения единства судебной практики.

Право на обмен жилыми помещениями всегда являлось наиболее важным и существенным среди других жилищных прав нанимателя. Обмен жилыми помещениями позволял гражданам решать многие житейские проблемы - от приближения к месту работы, садоводческому участку, даче до улучшения жилищных условий и разъезда с бывшими членами семьи.

Представляя собой соглашение двух или более сторон о взаимной передаче жилищных прав и обязанностей, обмен жилых помещений может выступать в различных формах с точки зрения предмета и круга его участников.

В соответствии со ст. 72 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов семьи, в том числе временно отсутствующих, вправе осуществить обмен занимаемого жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю.

Из содержания данной нормы видно, что обмен возможен только между нанимателями жилых помещений по договору социального найма. Это означает, что любой иной обмен по новому ЖК невозможен, к примеру на приватизированную или кооперативную квартиру, не говоря уже о жилом помещении, предоставленном по договору коммерческого найма.

Между тем по ранее действовавшему жилищному законодательству субъектами обмена могли быть не только наниматели в домах государственного жилищного фонда, но и наниматели жилых помещений в домах, принадлежащих гражданам на праве частной собственности, а также члены ЖСК и даже собственники жилых помещений. Так, наниматель жилого помещения в домах государственного, муниципального, общественного жилищных фондов имел право с согласия собственника жилого помещения и проживающих с ним совместно совершеннолетних членов семьи передать права и обязанности по договору найма этого помещения собственнику частного жилищного фонда взамен приобретения права собственности на жилой дом или квартиру (ч. 2 ст. 20 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики") <1>.

-----

<1> Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. N 3. Ст. 99.

Другая особенность обмена по новому ЖК имеет отношение к предмету обмена жилых помещений, который прежде не ограничивался отдельными квартирами или жилыми комнатами. По так называемому внутрисемейному (или родственному) обмену совершеннолетний член семьи нанимателя на основании ст. 70 ЖК РСФСР был вправе обменять принадлежащую на его долю жилую площадь с другим лицом при условии его вселения в качестве члена семьи нанимателя этого помещения. В этом случае обменивалась не конкретная жилая площадь, а доля в ней, или, точнее даже, доля в праве пользования жилой площадью совершеннолетнего члена семьи нанимателя.

С учетом того что нормы, аналогичной ст. 70 ЖК РСФСР, новый ЖК РФ не содержит, такой обмен в настоящее время невозможен.

Анализ ст. 72 ЖК РФ, посвященной обмену жилых помещений, предоставленных по договору социального найма, позволяет прийти к выводу о том, что предмет обмена жилого помещения не может быть иным по сравнению с предметом договора

социального найма.

Как и ранее, не имеется препятствий для обмена жилых помещений между двумя и более нанимателями, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах Российской Федерации (ст. 72 ЖК РФ).

С принятием ЖК РФ изменился и сам порядок оформления обмена жилыми помещениями, который ранее регламентировался Инструкцией о порядке обмена жилых помещений, утвержденной Приказом Министра коммунального хозяйства РСФСР от 9 января 1967 г. N 12 <1>. Обмен жилыми помещениями считался завершенным со дня получения обменивающимися сторонами обменных ордеров, выдаваемых местной администрацией.

-----

<1> Советская юстиция. 1967. N 6. С. 31.

В настоящее время для оформления обмена жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, законом предусмотрено: во-первых, заключение договора об обмене в письменной форме путем составления одного документа, подписанного нанимателями обмениваемых помещений; во-вторых, получение согласия наймодателей на осуществление обмена между нанимателями в соответствии с представленным договором об обмене. И только согласованный с наймодателями договор обмена жилыми помещениями является основанием расторжения ранее заключенных договоров социального найма и одновременно заключения новых договоров с каждым из обменивающихся нанимателей жилых помещений.

Если между нанимателем и членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, то любой из них вправе потребовать в судебном порядке принудительного обмена на жилые помещения, предоставленные по договору социального найма, находящиеся в

разных домах или квартирах (ч. 2, 3 ст. 72 ЖК РФ).

Осуществление одним или несколькими членами семьи своего права на обмен жилого помещения не должно вести к ущемлению прав и интересов нанимателя и других членов его семьи, проживающих в этом помещении. Поэтому при рассмотрении в суде конкретного варианта обмена, на который получено согласие наймодателя, необходимо проверять, заслуживают ли внимания доводы и возражения членов семьи, проживающих в обмениваемом помещении.

Судебная практика под заслуживающими внимания доводами и интересами членов семьи, которые должны учитываться судом по таким делам, рассматривала наличие обстоятельств, препятствующих им в силу возраста, состояния здоровья и т.п. пользоваться предоставляемым в порядке обмена жилым помещением. Такие разъяснения содержались в п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26 декабря 1984 г. N 5 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР".

Представляется, что и в настоящее время эти разъяснения продолжают сохранять свое значение при разрешении дел данной категории.

Наряду с нанимателем и членами его семьи с вариантом предложенного обмена может быть не согласен и наймодатель. Однако в отличие от них отказ наймодателя может иметь место только по основаниям, прямо предусмотренным законом. В противном случае он не может повлечь за собой правовые последствия и не должен учитываться судом при разрешении конкретного дела.

Согласно ст. 73 ЖК РФ обмен жилыми помещениями не допускается, если оспаривается право члена семьи на обмениваемое жилое помещение либо одно из обмениваемых жилых помещений является непригодным для проживания, принято решение о его сносе или капитальном ремонте, происходит вселение лица, страдающего тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, в коммунальную квартиру. Еще одно основание к отказу наймодателя в обмене жилыми помещениями содержится в ч. 5 ст. 72 ЖК РФ, и связано оно с необходимостью соблюдения учетной нормы при вселении лиц в жилое помещение по договору социального найма.

Положительное решение суда по иску бывшего члена семьи о принудительном обмене жилого помещения заменяет собой договор обмена и не требует дальнейшего согласования с наймодателем, являясь основанием для расторжения одних и заключения других договоров социального найма. Это обязывает суд особенно тщательно излагать резолютивную часть решения, чтобы не было никаких неясностей при его исполнении. В частности, следует указывать о расторжении прежних договоров социального найма и о заключении новых договоров социального найма в соответствии с принятым решением, а также определять порядок исполнения решения суда, на случай если возражающий против обмена член семьи откажется от переселения в предоставляемое ему жилое помещение.

Примерный образец резолютивной части решения суда о принудительном обмене жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, приведен в разделе III (подраздел 2).