

Постановление Пленума
Верховного суда РФ №14 от 02
июля 2009 года

**О некоторых вопросах,
возникших в судебной
практике при применении
Жилищного кодекса
Российской Федерации**

Статья 46 Конституции РФ

- Каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод. Устанавливается приоритет судебной защиты нарушенных жилищных прав.

Подведомственность дел судам

- Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом общей юрисдикции в соответствии с подведомственностью дел, установленным ГПК РФ.

Пункт 1 части 1 статьи 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 и свобод граждан.

Пункт 7 части 1 ст.23 ГПК РФ

- Мировым судьям подсудны дела об определении пользования жилым помещением, а также по имущественным спорам о взыскании денежной сумм, не превышающих 100 000 рублей

Члены семьи собственника

- **Супруг, дети, родители** - достаточно установления факта совместного проживания независимо от факта ведения совместного хозяйства, оказания материальной и иной поддержки

Члены семьи собственника

- Другие родственники независимо от степени родства, если они **вселены собственником в качестве членов семьи.**

Часть 2 статьи 31 ЖК РФ

- Члены семьи собственника жилого помещения имеют равное с собственником право пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Соглашение о порядке ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ помещением

- Исходя из норм части 1 статьи 7 ЖК РФ к таким соглашениям применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации о гражданско-правовых сделках (статьи 153 - 181 ГК РФ).

Вселение несовершеннолетних

- По аналогии закона (статья 679 ГК РФ, часть 1 статьи 7 ЖК РФ) с целью обеспечения прав несовершеннолетних детей за членами семьи собственника жилого помещения может быть признано право на вселение своих несовершеннолетних детей в жилое помещение.

Часть 4 статьи 31 ЖК РФ

- 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 собственника с бывшим членом его семьи.

Часть 4 статьи 31 ЖК РФ

- Это означает, что бывшие члены семьи собственника утрачивают право пользования жилым помещением и должны освободить его (часть 1 статьи 35 ЖК РФ). В противном случае собственник жилого помещения вправе требовать их выселения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Права детей собственника

- Прекращение семейных отношений между родителями несовершеннолетнего ребенка, проживающего в жилом помещении, находящемся в собственности одного из родителей, не влечет за собой утрату ребенком права пользования жилым помещением в контексте правил части 4 статьи 31 ЖК РФ.

Суд может сохранить право пользования жилым помещением на определенный срок при:

- отсутствии у бывшего члена семьи собственника жилого помещения оснований приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением
- отсутствии у бывшего члена семьи собственника возможности обеспечить себя иным жилым помещением

Сохранение права пользования

- 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.

Обеспечение бывшего члена семьи жилым помещением

- В решении суда должны быть определены: срок исполнения собственником жилого помещения такой обязанности, основные характеристики предоставляемого другого жилого помещения и его местоположение, а также на каком праве собственник обеспечивает бывшего члена своей семьи другим жилым помещением.

Часть 5 статьи 31 ЖК РФ

- Собственник жилого помещения не лишен возможности по собственному усмотрению распорядиться принадлежащим ему жилым помещением и в том случае, если не истек срок права пользования этим жилым помещением бывшего члена семьи собственника, установленный судом.

Действие ч.4 ст.31 ЖК РФ не распространяется на:

- на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим.

Давая согласие на приватизацию,

- они исходили из того, что право пользования данным жилым помещением для них будет носить бессрочный характер и, следовательно, оно должно учитываться при переходе права собственности на жилое помещение по соответствующему основанию к другому лицу.

Изъятие жилого помещения

- Статья 32 ЖК РФ в развитие положений части 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации говорит о возможности принудительного отчуждения имущества для государственных нужд только при условии предварительного и равноценного возмещения

Изъятие жилого помещения

- решение об изъятии жилого помещения путем выкупа должно быть принято компетентным органом, то есть органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд

Изъятие жилого помещения

- обязанность по доказыванию того, что принятое решение об изъятии земельного участка обусловлено государственными или муниципальными нуждами и использование данного земельного участка в целях, для которых он изымается, невозможно без прекращения права собственности на соответствующее жилое помещение, возлагается на государственный орган или орган местного самоуправления.

Под государственными или муниципальными
нуждами при изъятии земельных участков

следует понимать

- потребности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, связанные с обстоятельствами, установленными соответственно федеральными законами или законами субъектов Российской Федерации, удовлетворение которых невозможно без изъятия земельных участков

Обязательно соблюдение процедуры изъятия:

- принятие уполномоченным органом решения об изъятии жилого помещения (часть 2 статьи 32 ЖК РФ),
- государственную регистрацию этого решения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (часть 3 статьи 32 ЖК РФ),

Обязательно соблюдение процедуры изъятия:

- уведомление в письменной форме собственника жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия принадлежащего ему жилого помещения о принятом решении об изъятии и дате его государственной регистрации (часть 4 статьи 32 ЖК РФ).

Иск о выкупе жилого помещения

- может быть предъявлен органом государственной власти или органом местного самоуправления в течение двух лет с момента направления собственнику жилого помещения извещения о принятом ими решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения (часть 9 статьи 32 ЖК РФ). Пропуск данного срока является основанием к отказу в иске о выкупе жилого помещения;

Права несовершеннолетних

- если собственником (сособственником) изымаемого жилого помещения является несовершеннолетний или в нем проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без попечения родителей несовершеннолетние члены семьи собственника, то для отчуждения жилого помещения необходимо согласие органа опеки и попечительства

Участие прокурора

- принимая во внимание, что правовым последствием изъятия у собственника принадлежащего ему жилого помещения путем выкупа является его выселение из этого жилого помещения, к участию в деле исходя из норм части 3 статьи 45 ГПК РФ должен быть привлечен прокурор;

Выкупная цена жилого помещения

- включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, а также убытки, причиненные собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду.

С согласия собственника

- требование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об изъятии жилого помещения, о переселении собственника изымаемого жилого помещения в другое жилое помещение не может быть удовлетворено, если собственник жилого помещения возражает против этого

С согласия собственника:

- выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения собственником уведомления о предстоящем изъятии жилого помещения допускается в силу части 4 статьи 32 ЖК РФ только с согласия собственника;

В силу части 10 статьи 32 ЖК РФ

- признание в установленном порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием для предъявления органом, принявшим такое решение к собственникам жилых помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок за счет их собственных средств.

Изъятие аварийных жилых помещений

- В том случае, если собственники жилых помещений в предоставленный им срок не осуществили снос или реконструкцию многоквартирного дома, 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, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию.

Социальный наем жилого помещения

- Основанием заключения договора социального найма является принятое с соблюдением требований ЖК РФ решение органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения гражданину, состоящему на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении

Социальный наем жилого помещения

- нарушение требований ЖК РФ при принятии решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма может служить основанием для предъявления в судебном порядке требования о признании этого решения, а также заключенного на его основании договора социального найма недействительными и выселении проживающих в жилом помещении лиц.

Социальный наем жилого помещения

- Требования о признании недействительными решения о предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма и заключенного на его основании договора социального найма подлежат разрешению исходя из аналогии закона применительно к правилам, установленным статьей 168 ГК РФ, о недействительности сделки.

Суд вправе признать решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма недействительным:

- а) гражданами были предоставлены не соответствующие действительности сведения, послужившие основанием для принятия их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях (например, о составе семьи, об источниках и уровне доходов, а также об имуществе членов семьи, подлежащем налогообложению);

Суд вправе признать решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма недействительным

- нарушены права других граждан на указанное жилое помещение (например, нарушена очередность предоставления жилого помещения);
- совершены неправомерные действия должностными лицами при решении вопроса о предоставлении жилого помещения;

Суд вправе признать решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма недействительным

- имели место иные нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений по договору социального найма, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, указами Президента, законами субъекта Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 69 ЖК РФ

- члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности независимо от того, вселялись ли они в жилое помещение одновременно с нанимателем или были вселены в качестве членов семьи нанимателя впоследствии.

Члены семьи нанимателя имеют следующие права:

- бессрочно пользоваться жилым помещением (часть 2 статьи 60 ЖК РФ);
- сохранять право пользования жилым помещением в случае временного отсутствия (статья 71 ЖК РФ);
- участвовать в решении вопросов: переустройства и перепланировки жилого помещения (пункт 5 части 1 статьи 26 ЖК РФ),

Члены семьи нанимателя имеют следующие права:

- вселения в установленном порядке в жилое помещение других лиц (статья 70 ЖК РФ),
- обмена жилого помещения (статья 72 ЖК РФ),
- сдачи жилого помещения в поднаем (статья 76 ЖК РФ),
- вселения временных жильцов (статья 80 ЖК РФ),

Члены семьи нанимателя имеют следующие права:

- переселения в жилое помещение меньшего размера (статья 81 ЖК РФ),
- изменения договора социального найма (статья 82 ЖК РФ),
- расторжения договора социального найма (часть 2 статьи 83 ЖК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 70 ЖК РФ

- наниматель вправе с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих, вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, детей и родителей. При этом не имеет значения, что обеспеченность общей площадью жилого помещения на каждого члена семьи составит менее учетной нормы (часть 5 статьи 50 ЖК РФ).

Для вселения других граждан:

- в качестве проживающих совместно с ним членов его семьи нанимателем должно быть получено согласие в письменной форме не только членов своей семьи, но и наймодателя. Наймодатель вправе запретить вселение других граждан, если после их вселения общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы.

Отказ в даче согласия на вселение

- Отказ **наймодателя** в даче согласия на вселение других лиц в жилое помещение может быть оспорен в судебном порядке.
- Вместе с тем причины, по которым **члены семьи нанимателя** отказывают в даче согласия на вселение в жилое помещение других лиц, не имеют правового значения, а потому их отказ в таком согласии не может быть признан судом **неправомерным**.

Судам необходимо иметь в виду, что

- Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит норм о праве члена семьи нанимателя жилого помещения потребовать от наймодателя изменения договора социального найма путем заключения с ним отдельного договора социального найма.

Предоставляемое гражданам по договору социального найма другое жилое помещение должно отвечать требованиям статьи 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.

Иск о расторжении договора найма жилого помещения в связи с неуплатой

- Разрешая указанный спор, судам следует исходить из того, что, по смыслу пункта 1 части 4 статьи 83 и статьи 90 ЖК РФ, обстоятельством, имеющим юридическое значение, является невнесение нанимателем и членами его семьи названных платежей непрерывно более чем шесть месяцев подряд.

При удовлетворении иска:

- Предоставляемое другое жилое помещение должно быть изолированным, пригодным для постоянного проживания,
- быть по размеру не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека,
- располагаться в том же населенном пункте и относиться к жилищному фонду социального использования.

В соответствии с частью 1 статьи 91 ЖК РФ

- наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи могут быть выселены из жилого помещения по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения в случаях, 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 систематическому нарушению прав и законных интересов соседей нанимателем и (или) членами его семьи следует отнести:

- неоднократные, постоянно повторяющиеся действия по пользованию жилым помещением без соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении или доме граждан,
- без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства,
- правил пользования жилыми помещениями