

**ОРЕНБУРГСКИЙ
ОБЛАСТНОЙ СУД**

Комсомольская ул., д. 52,
Оренбург, 460000
Тел./факс (3532) 34-20-00
E-mail: oblsud.orb@sudrf.ru
<http://oblsud.orb.sudrf.ru>

Председателям районных,
городских судов
Оренбургской области

8 сентября 2025 г. № 8/4

Уважаемые коллеги!

Направляем в Ваш адрес обобщение судебной практики рассмотрения районными, городскими судами Оренбургской области жилищных споров, для сведения и использования в работе.

Приложение:
- обобщение на 27 л.

Заместитель председателя
Оренбургского областного суда



Е.И. Матыцина

Садикова Д.Д.
(3532)34-20-02

Утверждено
президиумом Оренбургского
областного суда
«04» сентября 2025 года

Обобщение судебной практики рассмотрения районными, городскими судами Оренбургской области жилищных споров

Судебной коллегией по гражданским делам Оренбургского областного суда в соответствии с планом работы Оренбургского областного суда на первое полугодие 2025 года, утвержденным президиумом Оренбургского областного суда, проведено обобщение судебной практики по жилищным спорам.

Обобщение проводилось по делам, рассмотренным за период с 1 января 2023 года по 30 июля 2025 года, а также учитывались правовые позиции, сформированные Верховным Судом Российской Федерации, и судебная практика Шестого кассационного суда общей юрисдикции за данный период.

Целью настоящего обобщения является определение единого подхода к разрешению указанной категории дел, соблюдение норм материального и процессуального права судьями Оренбургской области при разрешении дел рассматриваемой категории, выявление наиболее распространенных ошибок и их устранение в дальнейшем.

1. Общие положения.

В статье 40 Конституции Российской Федерации закреплено право каждого на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) является основополагающим актом, регулирующим жилищные отношения и определяющим основные формы реализации конституционного права российских граждан на жилище.

Кроме норм, содержащихся в ЖК РФ, на федеральном уровне в РФ действует значительное количество нормативных актов, а также разъяснений Верховного Суда Российской Федерации по их применению.

К ним относятся: Гражданский кодекс Российской Федерации (далее ГК-РФ), в частности глава 18 «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения», глава 35 «Наем жилого помещения»; нормы глав 30, 31 и раздел V, регулирующие отношения по купле-продаже, мене и наследованию жилых помещений.

2. Суд обязан принять меры для надлежащего извещения всех участников разбирательства и при отсутствии представителя у ответчика, место жительства которого неизвестно, в соответствии со ст. 50 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ), назначить ему адвоката.

Извещение лиц, участвующих в деле, в том числе и ответчика, о дате, времени и месте судебного заседания является важнейшей функцией, позволяющей стороне по делу реализовать в полной мере свои процессуальные права и обязанности. Ненадлежащее извещение (то есть извещение, не отвечающее требованиям соответствующего процессуального законодательства) делает невозможной реализацию сторонами в судебном процессе своих прав и является безусловным основанием для отмены принятого судебного решения.

ГПК РФ предусматривает несколько форм надлежащего извещения лиц, участвующих в деле: заказным письмом с уведомлением о вручении; судебной повесткой с уведомлением о вручении; телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование судебного извещения или вызова и его вручение адресату (ч. 1 ст. 113 ГПК РФ).

В п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26.06.2008 года N 13 "О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции" указано, что в подготовительной части судебного разбирательства надлежит устанавливать, извещены ли неявившиеся лица о времени и месте судебного заседания с соблюдением требований закона о необходимости вручения копий искового заявления ответчику и третьим лицам и извещений всем участвующим в деле лицам в срок, достаточный для своевременной явки в суд и подготовки к делу (ст. ст. 113, 114 ГПК РФ). Этот срок должен определяться в каждом случае с учетом места жительства лиц, участвующих в деле, их осведомленности об обстоятельствах дела, возможности подготовиться к судебному разбирательству, а также сложности дела.

При этом необходимо учитывать, что извещение участников судопроизводства допускается, в том числе, посредством СМС-сообщения в случае их согласия на уведомление таким способом и при фиксации факта отправки и доставки СМС-извещения адресату. Факт согласия на получение СМС-извещения подтверждается распиской, в которой наряду с данными об участнике судопроизводства и его согласием на уведомление подобным способом указывается номер мобильного телефона, на который оно направляется. Все это в равной мере относится и к извещению ответчика.

Однако необходимо отметить, что независимо от того, какой из способов извещения участников судопроизводства избирается судом, любое используемое средство связи или доставки должно обеспечивать достоверную фиксацию переданного сообщения и факт его получения адресатом (п. 5 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 4 (2015), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 23.12.2015 года). Невыполнение судами данного требования является существенным нарушением норм процессуального права.

ГПК РФ устанавливает особый порядок извещения о последующих судебных заседаниях для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов и организаций (далее - органы). Так, согласно ч. 2.1 ст. 113 ГПК РФ они могут извещаться судами лишь посредством размещения соответствующей информации в установленном порядке в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, если они были извещены надлежащим образом о времени и месте первого судебного заседания. Органы самостоятельно принимают меры по получению дальнейшей информации о движении дела и несут риск наступления неблагоприятных последствий в случае непринятия подобных мер. При отсутствии технической возможности органы могут заявить ходатайство о направлении им судебных извещений.

Кроме того, в целях эффективного и рационального использования бюджетных средств, сокращения сроков рассмотрения судебных дел, облегчения и уменьшения работы сотрудников аппарата суда, действующим законодательством предусмотрено извещение посредством единого портала государственных и муниципальных услуг с использованием государственной электронной почтовой системы (далее - ГЭПС).

Доставка судебного извещения (уведомления) осуществляется в личный кабинет лица на едином портале государственных и муниципальных услуг (далее - ЛК на ЕПГУ) исключительно при наличии согласия адресата на получение судебных уведомлений, выраженного в форме простановки соответствующей отметки в настройках ЛК на ЕПГУ. При отсутствии согласия отправителю возвращается информация о невозможности доставки судебного уведомления.

Для применения такого способа извещения необходимо наличие у адресата личного кабинета на ЕПГУ и простановки отметки о согласии на получение судебных уведомлений.

В соответствии со ст. 50 ГПК РФ, суд назначает адвоката в качестве представителя в случае отсутствия представителя у ответчика, место жительства которого неизвестно, а также в других предусмотренных федеральным законом случаях. Адвокат, назначенный судом в качестве

представителя ответчика в случаях, предусмотренных настоящей статьей, вправе обжаловать судебные постановления по данному делу.

Истец В.Ю.В. обратился в суд с иском к ответчикам В.А.М., В.Д.М., указав, что является собственником земельного участка и двух жилых домов. Помимо членов семьи в жилых домах зарегистрированы ответчики, которые членами семьи истца не являются, в жилых помещениях не проживают, бремя содержания не несут. Просил суд признать В.А.М., В.Д.М. утратившими право на спорное жилое помещение и снять их с регистрационного учета.

Решением Промышленного районного суда г. Оренбурга от 01.11.2023 года исковые требования В.Ю.В. удовлетворены. Ответчики признаны утратившими право пользования жилым помещением.

С таким решением не согласился прокурор Промышленного района г. Оренбурга, подав апелляционное представление.

Поскольку ответчик В.Д.М., проживающий по адресу, отличному от адреса расположения спорного помещения, не был надлежащим образом извещен о времени и месте рассмотрения дела судом первой инстанции, так как судебные извещения направлялись лишь по адресу его регистрации, были возвращены адресату с отметкой почтового отделения об истечении срока хранения, суд не назначил ему адвоката в соответствии со ст. 50 ГПК РФ, несмотря на то, что суду было известно, что ответчик не проживает по адресу регистрации, судебная коллегия по гражданским делам Оренбургского областного суда перешла к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции.

При рассмотрении дела по существу судебной коллегией ответчику назначен адвокат в порядке ст. 50 ГПК РФ для представления его интересов в судебном заседании. В связи с нарушением норм процессуального права, судебной коллегией указанное решение суда отменено, принято новое решение, которым исковые требования В.Ю.В. удовлетворены, ответчики признаны утратившими право пользования спорными жилыми помещениями.

Таким образом, при разрешении дел по существу суды должны принять все меры к надлежащему извещению участников процесса по всем известным адресам, а в случае отсутствия сведений о месте жительства ответчика - назначить ему адвоката. При этом суду необходимо в приоритете использовать способы извещения, позволяющие своевременно, в сроки, установленные гражданским процессуальным законодательством, рассмотреть дело: смс извещения, телефонограммы, извещения посредством ГЭПС.

(Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 13 февраля 2024 года № 33-1169/2024).

3. Выселение несовершеннолетних лиц из квартиры, которая находится в собственности одного из родителей, или иного близкого родственника нарушает конституционное право детей на жилище.

Если несовершеннолетний утратил право пользования жилым помещением, он может быть выселен из него и (или) снят с регистрационного учета на основании решения суда (ч. 1 ст. 35 ЖК РФ; ст. 7 Закона от 25.06.1993 N 5242-1).

При этом право пользования несовершеннолетнего жилым помещением зачастую производно от прав на это жилое помещение его родителей (п. 2 ст. 20 ГК РФ; п. 2 ст. 54 СК РФ).

Возможность выселения (снятия с регистрационного учета) несовершеннолетнего из жилого помещения зависит от того, кому и на каком основании принадлежит жилое помещение или право пользования этим жилым помещением.

По общему правилу несовершеннолетнего нельзя принудительно выселить из жилого помещения (снять с регистрационного учета), если:

1) он является собственником этого жилого помещения (доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение) (п. 1 ст. 209 ГК РФ);

2) собственником жилого помещения (доли в праве собственности на жилое помещение) являются родители несовершеннолетнего или один из них, в том числе в случае развода родителей, даже если ребенок проживает с другим родителем, не являющимся собственником жилого помещения (ч. 4 ст. 31 ЖК РФ; п. 14 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»);

3) родители (один из родителей) ребенка являются нанимателями или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, в том числе в случае фактического проживания ребенка в другом жилом помещении (ч. 2 ст. 69 ЖК РФ);

4) за родителем ребенка сохранено право проживания в жилом помещении (в том числе после прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения или после перехода права собственности на него) в связи с тем, что он имел равные с собственником права на приватизацию этого жилого помещения, но отказался от своего права (ст. 2 Закона РФ от 04.07.1991 N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»; ст. 19 Закона РФ от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О

введении в действие ЖК РФ»; п. 18 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 14);

5) ребенок остался без попечения родителей и помещен в организацию для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, либо проживает в другом жилом помещении с опекуном (п. 1 ст. 155.3 СК РФ).

Истец Ю.С.В. обратился с иском к бывшей супруге С.Е.В. и детям Ю.А.С., 2006 года рождения, Ю.М.С., 2015 года рождения, просил признать ответчиков утратившими право пользования жилым помещением и снять их с регистрационного учета.

Разрешая спор и удовлетворяя требования истца, суд первой инстанции, пришел к выводу, что истец является собственником спорного помещения, ответчики зарегистрированы в данном помещении, но проживают и имеют в собственности иное жилье, между С.Е.В. и Ю.С.В. сложились конфликтные отношения.

Частично отменяя решение Дзержинского районного суда города Оренбурга, суд апелляционной инстанции, руководствуясь статьями 20 ГК РФ, 31 ЖК РФ, 61 СК РФ, пунктом 14 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2017 года, пришел к выводу об отсутствии оснований для признания несовершеннолетнего ребенка утратившим право пользования жилым помещением, поскольку обязанность по его (ребенка) содержанию, в том числе, и предоставлению ему для проживания спорного жилого помещения, место жительства в котором определено родителями, лежит также на отце Ю.С.В. до достижения ребенком 18 летнего возраста.

Таким образом, 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, что не было учтено судом при рассмотрении дела.

(Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 14 января 2025 года № 33-359/2025).

С.В.И. обратился в суд с иском к зятю Ч.В.И. и несовершеннолетней внучке Ч.В.В., просил признать ответчиков утратившими право пользования жилым помещением и снять с регистрационного учета.

Ч.В.И. обратился со встречным иском к С.В.И., просил признать Ч.В.И. членом семьи ответчика С.В.И.; вселить Ч.В.И. в квартиру; определить порядок пользования спорной квартирой, предоставив ему для проживания комнату, в которой он проживал.

Разрешая спор и удовлетворяя требования первоначального истца, суд первой инстанции пришел к выводу о законности требований С.В.И., поскольку истец является собственником спорного помещения, ответчики зарегистрированы в данном помещении, ответчик Ч.В.И. выехал из спорного помещения, права его несовершеннолетней дочери производны от прав отца. Также требования Ч.В.И. о признании его членом семьи собственника признаны необоснованными.

Частично отменяя решение Ленинского районного суда г. Оренбурга Оренбургской области, суд апелляционной инстанции, руководствуясь статьями 20, 292 ГК РФ, 31 ЖК РФ, пришел к выводу об отсутствии оснований для признания несовершеннолетнего ребенка утратившим право пользования жилым помещением, поскольку спорное жилое помещение было определено в качестве места жительства несовершеннолетней внучки истца, которая по смыслу положений СК РФ и ЖК РФ, не перестала быть членом семьи истца. Родственные отношения между истцом и несовершеннолетней не прекращены, напротив они проживают вместе.

Таким образом, несовершеннолетняя внучка, проживая вместе со своим дедушкой в принадлежащей ему квартире, не может быть по его иску признана утратившей право пользования данной квартирой, поскольку она является членом его семьи, что не было учтено судом первой инстанции.

(Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 20 мая 2025 года № 33-2995/2025).

4. В удовлетворении требования долевого собственника жилого помещения о вселении может быть отказано при наличии конфликтных отношений между сособственниками, отсутствии возможности использования помещения всеми сособственниками для проживания без нарушения прав собственников, проживающих в нем, отсутствии возможности предоставить в пользование изолированной комнаты, соразмерной доле истца.

Квартира, находящаяся в собственности двух или нескольких лиц с определением доли каждого из них, принадлежит им на праве общей долевой собственности (п. п. 1, 2 ст. 244 ГК РФ).

Владение и пользование такой квартирой осуществляются по соглашению всех собственников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом (п. 1 ст. 247 ГК РФ).

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников,

владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации (п. 2 ст. 247 ГК РФ).

Любой из участников долевой собственности вправе обратиться в суд с иском об определении порядка пользования квартирой, если сособственники не смогли достичь между собой соглашения (ст. 247 ГК РФ; ч. 1 ст. 3 ГПК РФ).

Кроме того, они вправе обратиться в суд с требованием об определении порядка пользования, если квартиру невозможно разделить или выделить из нее долю в натуре (п. 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996).

Разрешая требование об определении порядка пользования, суд учитывает (п. 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8):

- фактически сложившийся порядок пользования квартирой, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности;
- нуждаемость каждого из сособственников в этой квартире;
- реальную возможность совместного пользования.

В некоторых случаях в удовлетворении заявленных требований может быть отказано. Такое возможно, в частности, при наличии конфликтных отношений между сособственниками, отсутствии возможности использования квартиры всеми сособственниками для проживания без нарушения прав других собственников, отсутствии возможности предоставить сособственникам в пользование изолированные жилые помещения, соразмерные их долям.

Так, истец С.А.Н. обратился с иском к бывшей супруге С.О.А. и дочери С.Е.А., просил обязать не чинить препятствия ему во вселении, проживании и пользовании квартирой путем передачи ключей от входной двери, и об освобождении от личных вещей комнаты площадью 16,1 кв. м.; вселить его в квартиру.

Судом установлено, что спорная квартира является двухкомнатной, общая площадь составляет 48 кв. м., площадь жилых комнат - 17,3 кв. м. и 16,1 кв. м. В период брака супруги занимали комнату площадью 17,3 кв. м., после выезда из жилого помещения истца в ней осталась проживать бывшая супруга - С.О.А. Комнату, площадью 16,1 кв. м. всегда занимали двое несовершеннолетних дочерей сторон по делу.

Центральный районный суд г.Оренбурга, принимая во внимание сложившиеся конфликтные отношения между С.О.А. и С.А.Н., учитывая возражения ответчиков относительно вселения истца и его совместного проживания с ними в спорной квартире, а равно интересы несовершеннолетних детей, которые всегда занимали комнату площадью

16,1 кв. м., а комнату площадью 17,3 кв. м. занимает С.О.А., в спорном помещении отсутствует комната, соответствующая доле истца в праве собственности, пришел к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Суд апелляционной инстанции согласился с вышеуказанными выводами.

(Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 23 ноября 2023 года № 33-8352/2023).

5. Право участника долевой собственности при невозможности предоставления в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации, не является безусловным.

Согласно п. 2 ст. 247 ГК РФ участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Вместе с тем, само по себе отсутствие между сособственниками соглашения о владении и пользовании общим имуществом (либо отсутствие соответствующего судебного решения) и фактическое использование части общего имущества одним из участников долевой собственности не образуют достаточную совокупность оснований для взыскания с фактического пользователя по иску другого сособственника денежных средств за использование части общего имущества.

Компенсация является, по сути, возмещением понесенных одним сособственником имущественных потерь, которые возникают при объективной невозможности осуществления им полномочий на владение и пользование имуществом, приходящимся на его долю, вследствие действий другого сособственника, в том числе, когда другой сособственник за счет потерпевшего использует больше, чем ему причитается. Именно в этом случае ограниченный в осуществлении правомочий участник общей долевой собственности вправе ставить вопрос о выплате ему компенсации.

Кроме того, судам для правильного разрешения спора необходимо установить реальный размер убытков или финансовых потерь, понесенных истцом, противоправность виновного поведения ответчика как лица, их причинившего, причинно-следственную связь между возникшими убытками у истца и поведением виновной стороны (определение Верховного Суда РФ от 18.07.2023 N 45-КГ23-8-К7).

Так, С.А.Н. обратился с иском к бывшей супруге К.О.А. о взыскании денежной компенсации за пользование долей в квартире, являющейся общей долевой собственностью сторон по делу.

Центральным районным судом г. Оренбурга установлено, что истцу и ответчику принадлежат по 13/30 долей в праве собственности на двухкомнатную квартиру, по 1/15 доле принадлежат двоим несовершеннолетним детям. В квартире проживает ответчик с двумя несовершеннолетними детьми. Истец проживает в жилом помещении, принадлежащем его матери на праве собственности, в собственности иного жилья не имеет, ранее решением суда ему отказано во вселении в спорное жилое помещение ввиду наличия между сторонами конфликтных отношений.

Решением Центрального районного суда г. Оренбурга, оставленным без изменения судебной коллегией, истцу отказано во взыскании компенсации за пользование его долей в праве общей долевой собственности, поскольку им не представлено доказательств возникновения у него убытков или финансовых потерь ввиду невозможности пользоваться принадлежащими долями в спорной квартире.

(Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 19 ноября 2024 года № 33-8154/2024).

6. Несоблюдение судьей срока направления истцу определения о возвращении искового заявления в связи с неподсудностью спора, может являться основанием для восстановления срока исковой давности.

В соответствии со статьей 199 ГК РФ исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в постановлении от 29.09.2015 года N 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности" разъяснил следующее.

Срок исковой давности не течет с момента обращения за судебной защитой. Положение пункта 1 статьи 204 ГК РФ, устанавливающего, что срок исковой давности не течет со дня обращения в суд в установленном порядке за защитой нарушенного права на протяжении всего времени, пока осуществляется судебная защита нарушенного права, не применяется, если судом отказано в принятии заявления или заявление возвращено, в т.ч. в

связи с несоблюдением правил о форме и содержании заявления, об уплате государственной пошлины, а также других предусмотренных ГПК РФ требований (пункт 17).

Вместе с тем, согласно статье 205 ГК РФ в исключительных случаях, когда суд признает уважительной причину пропуска срока исковой давности по обстоятельствам, связанным с личностью истца (тяжелая болезнь, беспомощное состояние, неграмотность и т.п.), нарушенное право гражданина подлежит защите. Причины пропуска срока исковой давности могут признаваться уважительными, если они имели место в последние шесть месяцев срока давности, а если этот срок равен шести месяцам или менее шести месяцев - в течение срока давности.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 20 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22.06.2021 года N 16 "О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции", к уважительным причинам пропуска срока на апелляционное обжалование может быть отнесено несоблюдение установленного статьей 214 ГПК РФ срока выдачи или высылки копии судебного постановления лицам, участвующим в деле.

Указанные разъяснения даны в целях правовой определенности и стабильности гражданского оборота (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 27.02.2020 N 463-О).

В силу приведенного выше правового регулирования спорных отношений исчерпывающий перечень уважительных причин, дающих суду право восстановить лицу пропущенный срок исковой давности, законодательством не установлен. Вопрос об уважительности причин пропуска срока решается судом при рассмотрении дела с учетом его конкретных обстоятельств.

Таким образом, в целях обеспечения стабильности гражданского оборота, справедливости, равенства участников процесса, достижения правовой определенности, подход, сформированный в пункте 20 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22.06.2021 года N 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции», установленный для случаев восстановления процессуального срока на подачу апелляционной жалобы, может быть применен и к вопросу восстановления срока исковой давности для граждан, учитывая, что перечень оснований для восстановления такого срока, приведенный в законе, не является исчерпывающим.

Так, истец П.О.В. обратилась в суд с иском к ООО УКЖФ «П» о возмещении ущерба, причиненного ее квартире заливом 12.04.2021 года. Просила взыскать с ответчика денежные средства в счет возмещения ущерба.

Центральный районный суд г. Оренбурга, принимая решение, восстановил истцу срок исковой давности, и пришел к выводу о возложении ответственности за причиненный истцу ущерб в результате залива квартиры, произошедшего 12.04.2021 года, по причине течи канализационной системы в трубе между этажами, относящейся к общему имуществу многоквартирного дома (далее - МКД), на управляющую компанию, взыскав с ответчика в пользу истца денежные средства в счет возмещения ущерба.

Ответчик в апелляционной жалобе просил отказать истцу в восстановлении срока исковой давности, полагая его пропущенным.

Судебная коллегия согласилась с решением суда первой инстанции, в том числе, в части восстановления срока исковой давности, поскольку залив в квартире истца произошел 12.04.2021 года, трехгодичный срок для предъявления исковых требований истекал 12.04.2024 года, с исковым заявлением П.О.В. ошибочно обратилась не в районный суд, как того требовали правила подсудности, а к мировому судье 10.04.2024 года, то есть в пределах срока исковой давности. Определением от 11.04.2024 года исковое заявление было возвращено с указанием на то, что с вышеназванными требованиями ей следует обратиться в районный суд. Вместе с тем, определение о возвращении искового заявления направлено истцу только 02.05.2024 года, доставлено для вручения 06.05.2024 года, но не получено истцом, возвращено в суд 14.05.2024 года. Согласно сообщению мирового судьи, определение о возвращении искового заявления получено П.О.В. только 11.06.2024 года. Исковое заявление в районный суд сдано 13.06.2024 года, т.е. в разумный срок.

В этой связи следует учесть, что из поведения истца не усматривалось ни намерения искусственно затянуть рассмотрение спора, ни какой-либо иной недобросовестной реализации процессуальных или материальных прав. В целом, сроки обращения в суд после обнаружения указанных обстоятельств являются разумными.

В данном деле истечение срока исковой давности связано с двумя факторами: необходимостью обращения в районный суд с иском после возврата иска мировым судьей в условиях неочевидной для истца подсудности спора; нарушением мировым судьей срока направления определения о возвращении иска.

Данные факторы объективно от истца не зависели, в связи с чем обоснованно были учтены судом при рассмотрении заявления о восстановлении срока исковой давности.

(Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 26 июня 2025 года № 33-3797/2025).

7. Действующим законодательством соблюдение обязательного досудебного порядка урегулирования спора о взыскании ущерба с управляющей компании не предусмотрено, соответственно, положения ст. 202 ГПК РФ о приостановлении срока исковой давности в данном случае применению не подлежат.

Так, Ш.Л.Н., К.А.А. обратились с иском к ООО «ЖЭУ-Р» о возмещении ущерба, причиненного заливами квартиры, произошедшими 04 и 27 февраля 2020 года.

Решением Центрального районного суда г. Оренбурга исковые требования Ш.Л.Н., К.А.А. удовлетворены частично. Суд взыскал с ООО «ЖЭУ-Р»: в пользу каждого истца денежные средства в счет возмещения ущерба, причиненного только одним заливом, произошедшим 27.02.2020 года. В удовлетворении остальной части исковых требований отказал.

В процессе рассмотрения дела ответчик, не оспаривая вину в заливе, заявил о пропуске истцами срока исковой давности по заливу от 04.02.2020 года.

Разрешая заявление ответчика о пропуске срока исковой давности, суд верно исходил из того, что согласно ст. 196 ГК РФ, общий срок исковой давности устанавливается в три года.

Истцы узнали о нарушенном праве в момент, когда произошел первый залив квартиры – 04.02.2020 года.

При указанных обстоятельствах, суд пришел к выводу, что истцами пропущен срок исковой давности в части взыскания возмещения ущерба, причиненного заливом 04.02.2020 года, так как в суд с иском они обратились 27.02.2023 года, т.е. за пределами установленного законом трехлетнего срока, в связи с чем, отказал в удовлетворении данных требований со ссылкой на положения ст. 199 ГК РФ.

При этом судом признаны несостоятельными доводы истца о том, что предъявление претензии управляющей организации о возмещении ущерба приостанавливает или прерывает срок исковой давности, поскольку обязательный досудебный порядок урегулирования спора по данной категории дел действующим законодательством не предусмотрен.

Судом апелляционной инстанции решение суда оставлено без изменения.

(Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 17 июня 2025 года № 33-3658/2025).

8. В стенах крупноблочных домов императивно запрещено расширять и пробивать проемы, в связи с чем исковые требования правообладателя жилого помещения о сохранении этого жилого помещения в перепланированном виде не могут быть удовлетворены, и такой правообладатель обязан привести помещение в первоначальное, существующее до перепланировки, состояние.

Положениями части 2 статьи 36 ЖК РФ предусмотрено, что собственники помещений в МКД владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии с положениями пункта 4.2.4.9 (абзац б) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденного Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года N 170) не допускается в стенах крупнопанельных и крупноблочных зданий расширять и пробивать проемы.

Аналогичный запрет установлен пунктом 1.8 Положения о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений, приемке работ по завершению переустройства и (или) перепланировки помещений в городе Оренбурге, утвержденного постановлением администрации города Оренбурга от 04.10.2011 года №6538-п, из содержания которого следует, что переустройство и (или) перепланировка не допускаются в случае нарушения строительных, санитарных и противопожарных норм и правил. Не допускается в стенах крупнопанельных и крупноблочных зданий расширять и пробивать проемы.

Так, Департамент градостроительства и земельных отношений обратился в суд с иском к Р.О.В., указав, что ответчик является собственником квартиры, в которой произведено самовольное переустройство или перепланировка, нарушающая требования действующего законодательства. Просил суд обязать Р.О.В. привести квартиру в первоначальное до осуществления перепланировки состояние путем: восстановления стены между ванной комнатой и кухней согласно техническому плану, а также путем демонтажа душевой кабины в помещении.

Р.О.В. обратилась в суд со встречным исковым заявлением, просила суд обязать Департамент градостроительства и земельных отношений выдать Р.О.В. документ, подтверждающий принятие решения о согласовании перепланировки указанного жилого помещения, сохранить квартиру в перепланированном состоянии.

Дзержинский районный суд г. Оренбурга пришел к выводу об удовлетворении исковых требований Р.О.В. о сохранении квартиры в переустроенном и перепланированном состоянии, поскольку выполнение работ по перепланировке не затрагивает несущие конструкции жилого дома, их прочность и устойчивость сохранены; инженерные системы жилого дома не нарушены; предусмотренные работы не влекут изменения фасада здания жилого дома, перепланировка не нарушает действующих строительных норм и правил. Соответственно, исковые требования Департамента градостроительства и земельных отношений о приведении помещения в первоначальное состояние оставлены без удовлетворения.

Судебная коллегия не согласилась с выводами суда первой инстанции, а также с выводами экспертного заключения о том, что проведенные в квартире работы соответствуют строительным нормам и правилам, не создают угрозу жизни и здоровья граждан, поскольку для крупноблочных домов установлен императивный запрет расширять и пробивать проемы в любых стенах, следовательно, выполненные Р.О.В. в квартире крупнопанельного дома в рамках перепланировки работы по демонтажу панельных перегородок являются недопустимыми в соответствии с Правилами норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года N 170, в связи с чем жилое помещение не может быть сохранено в перепланированном состоянии.

(Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 20 марта 2025 года № 33-42/2025).

9. На реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений, в результате которых происходит присоединение к помещению части общего имущества дома, требуется согласие всех собственников помещений в этом доме.

Уменьшение размера общего имущества в МКД возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (часть 3 статьи 36 ЖК РФ).

В соответствии с частью 2 статьи 40 ЖК РФ, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в МКД, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Из приведенных положений ЖК РФ следует, что обязательным условием для совершения указанных выше действий является наличие

согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещения невозможны без присоединения к ним части общего имущества в МКД либо передачи при этом части общего земельного участка.

Департамент градостроительства и земельных отношений обратился в суд с иском к С.Г.Г., указав, что ответчиком произведено самовольное переустройство и (или) перепланировка помещения. Просили суд обязать С.Г.Г. устранить нарушения, привести квартиру в первоначальное состояние путем восстановительных работ по приведению к нормативному состоянию радиаторов отопления кухни, зала и спальни, переноса дверного проема из кухни в жилую комнату согласно техническому плану квартиры.

С.Г.Г. обратилась в суд со встречным иском к Департаменту градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга, просила суд сохранить квартиру в переустроенном и перепланированном состоянии согласно техническому плану.

По делу установлено, что в квартире С. был заложен выход на лоджию кирпичом в зале, а из кухни оборудован выход на лоджию путем организации дверного проема в оконном блоке, устройство огибания отопительным трубопроводом дверного проема на лоджию в зале спорной квартиры было демонтировано. Кроме того, были произведены работы по увеличению секций радиаторов отопления, в зале с 11 секций до 18 секций, в спальне металлический радиатор заменен на чугунный, состоящий из 7 секций, а также чугунный 10-секционный радиатор, на кухне также установлен чугунный радиатор отопления из 7 секций.

Дзержинский районный суд г. Оренбурга, принимая во внимание выводы экспертного заключения, учитывая давность проведения перепланировки, отсутствие претензий от соседей, связанных с указанным обстоятельством, пришел к выводу, что перепланировка не нарушает права и законные интересы третьих лиц и не создает угрозу жизни и здоровья граждан, в связи с чем в удовлетворении иска Департамента градостроительства и земельных отношений отказано, встречный иск С.Г.Г. удовлетворен, спорное помещение сохранено в переустроенном и перепланированном состоянии.

Судебная коллегия не согласилась с выводами суда первой инстанции, поскольку истцом не было представлено доказательств проведения работ по переустройству и перепланировке квартиры в 1970-х г.г. в соответствии с нормами действовавшего на тот момент ЖК РСФСР, равно как и не представлено доказательств наличия согласия всех собственников помещений многоквартирного дома на реконструкцию принадлежащего ей жилого помещения, влекущую уменьшение размера общего имущества в МКД, после введения в действие с 01.03.2005 года ЖК РФ, требующего

получения такого согласия. Проведенное в квартире истца устройство дополнительных радиаторов отопления согласно заключению судебной строительно – технической экспертизы влияет на увеличение расхода тепловой энергии по сравнению с отопительными приборами меньшей длины, что влияет на размер платы, подлежащей внесению собственниками МКД за тепловую энергию.

Кроме того, предусмотренный запрет расширять и пробивать проемы в стенах крупнопанельных и крупноблочных зданий носит безусловный характер, а, следовательно, действия по пробиванию проема в панели стены с целью обустройства прохода уменьшают состав общего имущества собственников помещений МКД, нарушают условия эксплуатации бетонных и железобетонных конструкций здания, сами по себе свидетельствуют о наличии угрозы жизни и здоровью проживающих в данном доме граждан, в связи с чем, не могут не нарушать их права и законные интересы.

(Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 28 марта 2023 года № 33-161/2023).

10. При разрешении споров о признании недействительными решений общих собраний собственников помещений МКД судам необходимо выяснять вопросы, связанные с наличием или отсутствием кворума при проведении таких собраний, определением количества голосов собственников, необходимых для принятия того или иного решения в зависимости от вида принимаемого таким собранием решения.

Общее собрание собственников помещений в МКД является органом управления МКД. Оно проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, и оформляется протоколом.

При рассмотрении дел о признании недействительными решений общего собрания необходимо определить:

1. Наличие кворума, как числа присутствующих на собрании собственников помещений, необходимого для признания его правомочным принимать решения.

Так общее собрание собственников помещений в МКД правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в доме или их представители, обладающие более чем 50% общего числа голосов (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ).

2. Наличие лиц, проголосовавших «за» принятие решения, как количество голосов собственников, необходимое для принятия решения по определенному вопросу. В этом случае в зависимости от вида принимаемого

решения должно учитываться количество положительных голосов как от общего числа участвующих в собрании собственников (по некоторым названным в законе решениям), так и количество голосов от общего числа всех собственников помещений МКД, а не только присутствующих на собрании (по другим вопросам, названным в законе).

Так, в соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ по общему правилу, решения общего собрания собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в этом доме.

Вместе с тем, указанной нормой права предусмотрены исключения из этого правила.

Так, для принятия решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, о выборе способа управления МКД, о наделении совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД, о выборе управляющей компании необходимо более чем пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Для принятия решений по вопросам: пользования общим имуществом собственников помещений в МКД иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в доме; определения лиц, которые от имени собственников помещений в доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД, порядка получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания; демонтажа сетей связи, требуется не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Для принятия решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение: при наличии в МКД более одного подъезда необходимо большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в этом собрании собственников помещений в МКД при условии голосования за принятие такого решения собственниками помещений в МКД, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающими большинством голосов от общего числа голосов таких собственников, принимающих участие в этом собрании; при наличии в МКД одного подъезда большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в этом собрании собственников помещений в МКД.

Вместе с тем, согласно ч. 2 ст. 40 ЖК РФ, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений, в том числе при

переводе жилых помещений в нежилые невозможны без присоединения к ним части общего имущества в МКД, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в МКД.

Таким образом, для принятия решения общим собранием собственников помещений МКД в зависимости от его вида требуется либо более 1/2 голосов собственников, принимавших участие в собрании, либо более 1/2 голосов **всех** собственников, либо 2/3 голосов **всех** собственников, а если при проведении реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещений происходит присоединение к ним части общего имущества в многоквартирном доме, то при решении вопроса о проведении таких видов работ необходимо согласие **всех** собственников помещений МКД, т.е. 100%.

Изучение гражданских дел указанной категории показало, что суды не всегда правильно определяют наличие кворума, необходимого для признания решений собраний правомочными, а также наличие необходимого количества голосов собственников для принятия того или иного решения, зачастую, приводя общие цифры без подробного расчета количества голосов, не разделяя понятия кворума и количества голосов, необходимых для принятия решений, не запрашивают правоустанавливающие документы на помещения в МКД, что приводит к необходимости в рамках апелляционного рассмотрения дела совершать многочисленные процессуальные действия: запрашивать документы, допрашивать свидетелей по вопросам их участия в собрании, назначать почерковедческие экспертизы, рассчитывать кворум самостоятельно.

Так, истцы П.М.Р., Б.Ю.В., К.Е.Ю. обратились в суд с иском к П.Е.В. о признании недействительными решений общего собрания собственников помещений МКД, указав, что при приобретении квартир в данном многоквартирном доме для них являлось принципиально важным отсутствие нежилых помещений в составе дома. В декабре 2022 года им стало известно о проведенном общем собрании собственников помещений в указанном многоквартирном доме, по результатам которого принято решение о переводе ряда жилых помещений в нежилые, и использовании части земельного участка под многоквартирным жилым домом для устройства входных групп. Просили суд признать недействительными решения, принятые общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома.

Ленинский районный суд г. Оренбурга пришел к выводу об удовлетворении исковых требований и признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома, поскольку в оспариваемом собрании приняли участие только

70,7% от общего числа голосов собственников, и, соответственно, голосовали за принятие решения только они.

Поскольку перевод квартир в нежилые помещения в коммерческих целях (офисные помещения), их реконструкция, а равно использование для указанных целей земельного участка, установление за его использование размера платы, и определение лиц, которые от имени собственников помещений в МКД вправе заключить договор аренды земельного участка, по существу влекут уменьшение общего имущества собственников помещений указанного многоквартирного дома, а за указанные решения общего собрания, как того требует ч. 2 ст. 40 ЖК РФ, не проголосовали все собственники помещений в многоквартирном доме, т.е. 100% всех собственников, судебная коллегия согласилась с выводом суда о признании решений собственников МКД по указанным вопросам повестки дня недействительными.

Вместе с тем, по другим вопросам повестки дня: утверждение кандидатуры председателя собрания, секретаря собрания, счетной комиссии, определение места хранения протокола общего собрания и его копии, определение порядка информирования собственников о проведении общего собрания и о принятых на собрании решениях повестки дня оспариваемого общего собрания, учитывая, что в соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решения должны приниматься большинством голосов от общего числа голосов **принимающих участие в данном собрании** собственников помещений в многоквартирном доме, решение суда в части признания недействительными указанных решений собственников помещений многоквартирного дома отменено с принятием нового решения об отказе истцам в иске в указанной части, поскольку для принятия этих решений имелся как требуемый законом кворум, так и необходимое количество голосов собственников, проголосовавших «за» принятие этих решений, и оснований для отмены судом таких решений собственников не имелось.

(Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 14 мая 2024 года № 33-177/2024).

В силу положений части 8.2 статьи 162 ЖК РФ (в редакции вступившего в законную силу 15.08.2023 года Федерального закона N 434-ФЗ) собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления МКД не ранее чем через год с даты заключения такого договора, за исключением случаев невыполнения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом или изменения способа управления многоквартирным домом. В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме на

основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом и принять решение о выборе иной управляющей организации или решение об изменении способа управления многоквартирным домом.

При этом следует отметить, что вопрос о досрочном расторжении указанного договора именно в связи с ненадлежащим осуществлением управляющей организацией своих обязанностей должен быть включен в повестку общего собрания, подлежит обсуждению на собрании и должен подтверждаться доказательствами.

Указанные изменения приняты в целях совершенствования правового регулирования отношений в сфере управления МКД и решения проблем, связанных с голосованием собственников по вопросу выбора управляющей организации.

Так, ООО УК «П» обратилось в суд с иском к И.Г.М. о признании недействительным решений общего собрания собственников помещений жилого дома от 29.11.2023 года об отказе от договора управления с действующей управляющей компанией и заключении договора с новой.

Решением Октябрьского районного суда г. Орска Оренбургской области признаны недействительными решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 29.11.2023 года на основании ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ, поскольку с даты заключения договора управления домом с ООО «УК «П» не прошел один год, а вопрос о досрочном расторжении договора управления в связи с ненадлежащим исполнением обязательств со стороны управляющей компании в повестку собрания включен не был, на собрании не обсуждался.

Судебная коллегия по существу с указанными выводами согласилась, вместе с тем, запросила правоустанавливающие документы на помещения МКД, отсутствовавшие в материалах дела, и произвела подробный расчет кворума.

(Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 13 мая 2025 года № 33-1675/2025).

11. В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут только при установлении судом обстоятельств, свидетельствующих о добровольном выезде 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.

Разрешая споры, связанные с признанием лица членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, судам необходимо учитывать, что круг лиц, являющихся членами семьи нанимателя, определен в части 1 статьи 69 ЖК РФ. К ним относятся: а) супруг, а также дети и родители данного нанимателя, проживающие совместно с ним; б) другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. 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 нисходящей линии (пункт 25 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»).

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 (статья 71 ЖК РФ).

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

Иск о признании нанимателя, члена семьи нанимателя или бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения утратившими право на жилое помещение подлежит удовлетворению по основаниям ч. 3 ст. 83 ЖК РФ только 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 (пункт 32 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.09.2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»).

Разрешая споры о признании нанимателя, члена семьи нанимателя или бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения утратившими право пользования жилым помещением по договору социального найма вследствие их постоянного отсутствия в жилом помещении по причине выезда из него, судам надлежит выяснять: по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении, носит ли его выезд из жилого помещения вынужденный характер (конфликтные отношения в семье, расторжение брака) или добровольный, временный (работа, обучение, лечение и т.п.) или постоянный (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.

Так, К.Р.М. обратилась в суд с иском к внуку К.А.И., указав, что зарегистрирована и проживает в квартире, которую предоставили на основании ордера ее супругу К.В.А., умершему в 2007 году, на состав семьи из четырех человек в составе К.В.А., его супруги К.Р.М.(истца) и сыновей К.И.В. и К.С.В., умершего в 2019 году. На дату обращения в суд в помещении зарегистрированы истец, ответчик, а также К.Т.И. (внук истца), К.И.В. (сын истца). Ответчик в помещении не проживает с 2015 года, переехал в связи со вступлением в брак. Просила признать К.А.И. утратившим право пользования жилым помещением и снять с регистрационного учета.

К.А.И. обратился со встречным иском к бабушке К.Р.М. отцу К.И.В., брату К.Т.И., администрации г. Оренбурга о вселении, определении порядка пользования квартирой, указав, что в квартире зарегистрирован с 1993 года по настоящее время. В 2017 года был вынужден выехать из квартиры в связи с конфликтными отношениями с бабушкой К.Р.М. Вещи из квартиры не вывозил, бабушка их выкинула сама, не спросив о надобности, ключи от квартиры отобрала.

Ленинский районный суд г. Оренбурга, принял во внимание вынужденный характер временного выезда К.А.И. из жилого помещения, в котором остались вещи последнего, сложившиеся конфликтные отношения между ним и бабушкой К.Р.М., учитывая отсутствие в пользовании и в собственности К.А.И. каких-либо иных жилых помещений, принятие им попыток к вселению в жилое помещение, и чинение препятствий во вселении со стороны бабушки, обращения в правоохранительные органы по этому поводу, пришел к выводу о том, что ответчик К.А.И. не утратил право пользования спорной квартирой, в связи с чем оставил первоначальные исковые требования К.Р.М. без удовлетворения. Встречные исковые требования К.А.И. о его вселении в спорное жилое помещение суд удовлетворил к ответчикам К.Р.М. и администрации г. Оренбурга (собственник помещения). В удовлетворении встречных исковых требований к иным ответчикам судом отказано, поскольку заявлены к ненадлежащим ответчикам, которые не проживают в спорной квартире и прав истца не нарушали.

Отказывая в удовлетворении встречных исковых требований в части определения порядка пользования спорным жилым помещением, суд

исходил из того, что стороны занимают жилое помещение на основании договора социального найма, в связи с чем определение порядка пользования квартирой с выделением сторонам соответствующих комнат в этой квартире повлечет за собой изменение условий договора социального найма жилого помещения, что действующим законодательством не предусмотрено.

Судебная коллегия Оренбургского областного суда с таким решением суда согласилась.

(Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 23 апреля 2024 года № 33-2854/2024).

12. Признание гражданина малоимущим в целях заключения договора социального найма не требуется, если гражданин был поставлен на жилищный учет до введения в действие ЖК РФ.

Одним из главных условий для получения жилья по договору социального найма в соответствии с ныне действующим ЖК РФ является признание гражданина малоимущим. Такой статус присваивается ему по решению органа местного самоуправления, которое выносится с учетом дохода каждого члена семьи этого гражданина и стоимости имущества, находящегося в их собственности и подлежащего налогообложению (ч. 2 ст. 49 ЖК РФ). Кроме того, для получения жилья по договору социального найма гражданин должен состоять на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении (ч. 1 ст. 52 ЖК РФ).

Если граждане были приняты на учет в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма до начала действия ЖК РФ, то есть до 01.03.2005 года – за ними сохраняется право на таком учете состоять и после 01.03.2005г. (ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 29.12.2004 года № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"). Эти граждане не могут быть сняты с учета по той причине, что не являются малоимущими. Действовавшие до 01.03.2005 года нормы закона такого условия для постановки на жилищный учет, как признание гражданина малоимущим, не предусматривали – достаточно было признания гражданина нуждающимся в жилье.

Таким образом, для предоставления гражданину жилого помещения по договору социального найма по ныне действующему ЖК РФ, если такой гражданин обратился с заявлением о постановке его на жилищный учет после 01.03.2005 года, требуется принятие решений органом местного самоуправления о признании его, во-первых, малоимущим, а во-вторых, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

В то же время, если гражданин был поставлен на жилищный учет до 01.03.2005 года, и продолжает на таком учете состоять, для предоставления

ему жилого помещения по договору социального найма не требуется присвоение ему статуса «малоимущего», поскольку такое условие не было предусмотрено ЖК РСФСР при постановке этого гражданина на учет.

Так, истец ГУ МЧС России по Оренбургской области обратилось в суд с иском А.В.С., А.С.А., А.В.В., А.Д.В. о выселении из жилого помещения, указав, что ответчики с 2002 года проживают и зарегистрированы в помещении депо, закрепленного на праве оперативного управления за истцом. Решение о предоставлении спорного помещения в Главном управлении не сохранилось, договор найма жилого помещения с ответчиком не заключался. Истец полагал, что в связи с прекращением пребывания на государственной службе ответчик и члены его семьи утратили право пользования специализированным помещением. Просил суд выселить ответчиков без предоставления другого жилого помещения.

Ленинским районным судом г. Оренбурга иск удовлетворен, поскольку договор найма спорного помещения не заключен, предусмотренных законом оснований для сохранения за ответчиками права проживания в нем не установлено.

Судебная коллегия Оренбургского областного суда не согласилась с выводами суда первой инстанции, установила, что ответчик А.В.С. в связи с прохождением им службы в Управлении Государственной противопожарной службы УВД по Оренбургской области состоял на учете в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий, был вселен в спорное жилое помещение вместе со своей семьей до введения в действие ЖК РФ, отработал в системе органов внутренних дел более 20 лет, он и его супруга являются пенсионерами по старости, им не принадлежит на праве собственности иное жилое помещение, А.В.С. состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, с указанного учета он не снят, следовательно, он и его супруга А.С.А. не подлежат выселению из жилого помещения без предоставления иного помещения. При этом не имеет юридического значения признание гражданина малоимущим, поскольку он был вселен в жилое помещение, поставлен на учет в качестве нуждающегося в жилье до введения в действие ЖК РФ.

(Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 22 мая 2023 года № 33-2872/2023).

13. Признание судом недействительным договора мены жилого помещения в доме, признанном аварийным, в части доплаты разницы в стоимости изымаемого и вновь предоставляемого жилых помещений в связи с увеличением площади такого помещения, является обоснованным.

Как следует из смысла разъяснений «Обзора судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29.04.2014 года, если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то собственник жилого помещения в таком доме в силу пункта 3 статьи 2, статьи 16 Федерального закона от 21.07.2007 года № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" имеет право на предоставление другого жилого помещения в собственность либо его выкуп без доплаты разницы в стоимости помещений в связи с увеличением площади.

Так, С.Л.Н. обратилась с иском к администрации муниципального образования, указав, что МКД, в котором находилась принадлежавшая ей квартира, признан аварийным и подлежал сносу. Согласно Программе "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда Оренбургской области" на 2019 – 2023 годы», за счет средств бюджетов строилось новое жилое помещение, предназначенное для предоставления взамен аварийного. Между администрацией МО и С.Л.Н. заключен договор мены аварийного жилья на новое с доплатой разницы в стоимости помещений в связи с увеличением площади вновь предоставляемого жилого помещения. Просила суд признать договор мены недействительным в части доплаты разницы стоимости помещений; применить последствия недействительности части сделки, взыскать денежные средства, внесенные в счет доплаты, а также проценты за пользование чужими денежными средствами.

Разрешая исковые требования, Бузулукский районный суд Оренбургской области, пришел к выводу об удовлетворении требований истца, и указал, что отсутствие у администрации муниципального образования жилых помещений, соответствующих по площади изымаемому жилому помещению, не должно нарушать жилищные права собственника помещения при переселении его из аварийного жилого помещения, включенного в региональную адресную программу переселения граждан, кроме того, возложение обязанности выплаты разницы в стоимости жилья является незаконным.

Судебная коллегия согласилась с выводами суда первой инстанции, поскольку на момент заключения договора мены ни федеральным, ни региональным законодательством на момент изъятия жилого помещения не была предусмотрена обязанность собственников производить доплату при

наличии разницы в стоимости аварийного и вновь предоставляемого жилого помещения по правилам ст. 32 ЖК РФ (определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 11.06.2019 года N 1-КГ19-9).

(Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 22 апреля 2025 года № 33-2279/2025).

Анализ практики рассмотрения судами первой инстанции дел, связанных с жилищными спорами, показал, что допущенные судами нарушения норм материального и процессуального права свидетельствуют о необходимости проведения более тщательной подготовки к судебному разбирательству с учетом правильного установления юридически значимых обстоятельств, необходимости разъяснения сторонам в определении о подготовке дела к судебному разбирательству бремени доказывания, необходимости представлять соответствующие доказательства в обоснование своих требований или возражений, последствий непредставления таких доказательств.

При рассмотрении исковых требований о признании недействительными решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в обязательном порядке запрашивать выписки из ЕГРН в отношении собственников помещений, принимающих участие в оспариваемом собрании, а также сведения о переходе прав собственности на указанные объекты на дату проведения общего собрания, при оспаривании участия лиц в собрании, опрашивать их в судебном заседании в качестве свидетелей, разрешать вопросы о проведении судебных почерковедческих экспертиз при оспаривании их подписей в бюллетенях для голосования, в судебном постановлении проводить подробный анализ наличия или отсутствия кворума при проведении собрания с обоснованием принятия к учету голоса каждого собственника помещения.

В целях недопущения указанных в обобщении ошибок при рассмотрении гражданских дел по жилищным спорам, следует также рекомендовать судьям учитывать обзоры судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, практику Шестого кассационного суда общей юрисдикции по конкретным делам, а также практику Оренбургского областного суда, сформированную по результатам проверки законности судебных актов в апелляционном порядке.

Судебная коллегия по гражданским делам
Оренбургского областного суда