

## Обобщение судебной практики по рассмотрению гражданских дел по жилищным спорам за 2024 год

Бичурским районным судом Республики Бурятия в соответствии с аналитическим планом на 2025 год, проведено обобщение судебной практики рассмотрения судом рассмотрения гражданских дел по жилищным спорам за 12 месяцев 2024 года.

Предметом обобщения является изучение практики применения судьями Жилищного кодекса Российской Федерации, Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и других федеральных законов, законов и иных нормативно-правовых актов, регулирующих жилищные правоотношения, изучение практики применения норм материального права при разрешении жилищных споров, проверка соблюдения требований гражданского процессуального законодательства при рассмотрении дел данной категории.

Согласно ст. 25 Конституции Российской Федерации жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения.

Каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства (статья 27 Конституции Российской Федерации).

В силу ст. 1 Жилищного кодекса Российской Федерации жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав (далее - жилищные права), а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений (далее - жилищные отношения) по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из настоящего Кодекса, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

Жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Правильное применение законодательства при рассмотрении судами дел по спорам, возникающим между участниками общей собственности на жилой дом, имеет важное значение в деле обеспечения полной защиты конституционного права граждан на частную собственность, в том числе жилой дом (ст. 35 Конституции Российской Федерации).

За 12 месяцев 2024 года Бичурским районным судом РБ рассмотрено 15 дел по жилищным спорам, из них:

- о признании утратившим права пользования жилым помещением – 13 дел, в том числе по 1 делу подано встречное исковое заявление.
- о выселении – 1 дело,
- иные споры – о взыскании задолженности по коммунальным услугам – 1 дело.

Из рассмотренных дел в 2024 году окончено с вынесением решения 12 дела, из них по 1 делу вынесено решение об отказе в удовлетворении требований; по 3 делам требования оставлены без рассмотрения.

Анализ изученных дел свидетельствует о том, что по всем делам после возбуждения гражданского дела проводилась подготовка к судебному разбирательству.

В соответствии со ст. 147 ч. 2 ГПК РФ подготовка к судебному разбирательству является обязательной по каждому гражданскому делу и проводится судьей с участием сторон, других лиц, участвующих в деле, их представителей.

В силу положений ст. 149 ГПК РФ при подготовке дела к судебному разбирательству истец или его представитель: 1) передает ответчику копии доказательств, обосновывающих фактические основания иска; 2) заявляет перед судьей ходатайства об истребовании доказательств, которые он не может получить самостоятельно без помощи суда. Ответчик или его представитель: 1) уточняет иски требования истца и фактические основания этих требований; 2) представляет истцу или его представителю и суду возражения в письменной форме относительно исковых требований; 3) передает истцу или его представителю и судье доказательства, обосновывающие возражения относительно иска; 4) заявляет перед судьей ходатайства об истребовании доказательств, которые он не может получить самостоятельно без помощи суда.

Положениями ст. 150 ГПК РФ закреплены действия судьи при подготовке дела к судебному разбирательству.

В частности, при подготовке дела к судебному разбирательству судья: разрешает вопрос о вступлении в дело соистцов, ответчиков и третьих лиц без самостоятельных требований относительно предмета спора, а также разрешает вопросы о замене ненадлежащего ответчика, соединении и разъединении исковых требований; по ходатайству сторон, других лиц, участвующих в деле, их представителей истребует от организаций или граждан доказательства, которые стороны или их представители не могут получить самостоятельно; совершает иные необходимые процессуальные действия (пункты 4, 9, 14).

Право на жилище закреплено в п.1 ст. 40 Конституции РФ, в которой содержится ряд гарантий реализации этого права, в частности, принцип невозможности произвольного лишения кого-либо принадлежащего ему жилья.

Конституцией РФ установлено, что никто не может быть лишен имущества иначе как по решению суда. Именно поэтому выселение чаще всего производится из жилых помещений, не принадлежащих проживающим в них лицам на праве собственности.

Статья 25 Конституции РФ гарантирует гражданам неприкосновенность их жилища.

Частью 2 статьи 35 Конституции РФ предусмотрено, что каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества и жилища иначе как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права.

В соответствии со ст.ст. 288 и 304 ГК РФ собственник жилого помещения вправе требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Жилищным кодексом РФ установлены основные принципы жилищного законодательства: неприкосновенность жилища, недопустимость выселения из жилища и его произвольного лишения, недопустимость ограничения права получения коммунальных услуг иначе, как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ЖК РФ, федеральными законами.

Выселение включает в себя освобождение жилого помещения, указанного в исполнительном документе, от выселяемого, его имущества, домашних животных и запрещение выселяемому пользоваться освобожденным помещением. Собственниками жилых помещений могут выступать физические и юридические лица, за исключением

унитарных предприятий и учреждений, собственником имущества которых выступают органы государственной или местной власти.

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, отвечающим определенным техническим характеристикам, санитарным нормам и требованиям законодательства, и пригодно для постоянного проживания граждан. К видам жилых помещений относятся: жилой дом, его часть; квартира, часть квартиры, комната.

Выселение, по каким бы основаниям и в каком бы порядке оно ни проводилось, во всех случаях является принудительной мерой государственно-правового воздействия. Однако выселение далеко не всегда можно квалифицировать как санкцию и тем более как меру юридической ответственности. Поэтому в зависимости от причины, повлекшей необходимость выселения, российское жилищное законодательство традиционно различает: 1) с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма; 2) с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма; 3) без предоставления других жилых помещений.

В соответствии со ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением. Собственник жилого помещения вправе предоставить его во владение и (или) пользование гражданину на основании договора найма, безвозмездного пользования, или на ином законном основании.

Согласно ст. 31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены им в качестве членов своей семьи.

В силу ст. 35 ЖК РФ в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением, данный гражданин обязан освободить его. Если гражданин в срок, установленный собственником, не освобождает жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда. При этом в силу ст. 12 ГК РФ, защита гражданских прав осуществляется путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права и пресечения действий, нарушающих право.

Согласно ч. 3 ст. 45 ГПК РФ прокурор вступает в процесс и дает заключение по делам о выселении. Однако неявка прокурора, извещенного о времени и месте рассмотрения дела, не является препятствием к разбирательству дела. Прокурор вступает в процесс и дает заключение по делам о выселении, если истец или ответчик по состоянию здоровья, возрасту, недееспособности и другим уважительным причинам не может лично отстаивать в суде свои жилищные права либо спор приобрел особое общественное значение в субъекте Российской Федерации или муниципальном образовании.

В основном судом рассматривались дела по искам собственников жилых помещений о выселении бывших членов семьи, в связи с прекращением с ними семейных отношений. При этом суд исходил из того, что в силу положений п. 4 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом семьи.

При разрешении исков о признании лица утратившим право пользования жилым помещением, в случае установления, что имело место лишь факт регистрации по месту жительства, но в жилое помещение данное лицо не вселялось, судом принимались решения о признании таких лиц утратившими право пользования жилым помещением и о снятии их с регистрационного учета, поскольку сам по себе факт регистрации каких-либо прав на жилое помещение не порождает.

При разрешении споров о признании нанимателя (члена семьи нанимателя), в том числе бывшего, утратившим права пользования жилым помещением по договору

социального найма следует выяснять причины отсутствия ответчика в жилом помещении, характер выезда (вынужденный или добровольный), а также обстоятельства, связанные с тем, 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 и исполняет ли он обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и др.

С иском в суд о признании утратившим (прекратившим) право пользования жилым помещением обращаются в основном собственники жилого помещения, в котором ответчик проживал какое-то время, затем добровольно его покинул и отказался от права пользования им, но остается регистрационным по указанному адресу.

Между тем, необходимо отметить, что требование о снятии ответчика с регистрационного учета не подлежало удовлетворению, поскольку согласно абз. 6 ст.7 Закона РФ от 25.06.1993 N 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации», снятие гражданина Российской Федерации с регистрационного учета по месту жительства производится органом регистрационного учета в случае выселения из занимаемого жилого помещения или признания утратившим право пользования жилым помещением - на основании вступившего в законную силу решения суда.

При разрешении исков о взыскании задолженности за оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, судом принималось во внимание положения ст. 210 ГК РФ согласно которой собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором, требования ЖК РФ которое регулирует отношения по поводу внесения платы за коммунальные услуги. Так, общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Согласно п. 1 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ к общему имуществу многоквартирного дома относятся помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в таком доме: межквартирные лестничные площадки; лестницы; лифты; лифтовые и иные шахты; коридоры; технические этажи; чердаки; подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации; иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы). Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 39 ЖК РФ). На основании ст. 153 ЖК РФ организации (юридические лица) обязаны своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги.

## **Выводы**

Изучив практику можно сделать вывод о том, что все дела были рассмотрены в соответствии с действующими нормами жилищного законодательства. Судьями в целях вынесения объективного справедливого решения оцениваются все имеющиеся обстоятельства конкретного дела, применяя, наряду с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, совокупность федеральных законов, законов и нормативно-правовых актов.

Обобщение подготовила:

Судья

Бичурского районного суда РБ

Е.Ц. Батуева