

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА РСФСР

№ 5

г.Москва

29 августа 1989 г.

### **О выполнении судами РСФСР постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987г. N2 «О практике применения судами Жилищного законодательства» и постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 26 декабря 1984г. N5 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР»**

Обсудив материалы проведенного совместно с Прокуратурой РСФСР изучения судебной практики по рассмотрению жилищных дел, Пленум Верховного Суда РСФСР отмечает, что суды в основном правильно разрешают жилищные споры, руководствуясь нормами жилищного законодательства и разъяснениями по его применению, содержащимися в постановлениях Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987г. N2 и Пленума Верховного Суда РСФСР от 26 декабря 1984г. N5.

Вместе с тем в деятельности судов есть недостатки. Имеются случаи незаконных отказов в принятии заявлений о защите нарушенных прав граждан либо принятии заявлений, которые не подлежат рассмотрению в судах, в частности, о предоставлении жилых помещений лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Допускаются ошибки при разрешении споров о заселении изолированных жилых помещений, освободившихся в квартирах, в которых проживают несколько нанимателей.

Судьи не всегда проводят надлежащим образом подготовку жилищных дел к судебному разбирательству, что влечет неоднократные откладывания разбирательства дел, а во многих случаях не полное выяснение всех обстоятельств, имеющих значение для разрешения споров, и вынесения необоснованных решений. В нарушение п.29 постановления Пленума Верховного суда СССР от 3 апреля 1987г. N2 "О практике применения судами жилищного законодательства" судьи в стадии подготовки жилищных дел к судебному разбирательству и суды в ходе разбирательства дел не всегда принимают меры к примирению сторон, особенно по делам о принудительных обменах, изменении

договоров найма жилых помещений, выселении, проявляют при рассмотрении этих дел излишнюю поспешность.

Недостаточно активно ведется профилактическая работа. Разрешая дела, суды не всегда выносят частные определения при выявлении фактов грубого нарушения жилищного законодательства (предоставления жилых помещений в результате неправомерных действий должностных лиц, нарушения прав других лиц на предоставленные жилые помещения и т.п.), а также в случаях предъявления предприятиями, учреждениями, организациями, исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов явно не обоснованных исков о выселении граждан, существенно ущемляя их права.

В практике возникли также новые вопросы, нуждающиеся в разъяснении.

Пленум Верховного Суда РСФСР

п о с т а н о в л я е т :

I. Обратить внимание судов на необходимость устранения недостатков в рассмотрении жилищных дел, обеспечения вынесения по каждому делу законного и обоснованного решения и активизации работы по предупреждению нарушений жилищного законодательства путем вынесения частных определений, имея в виду, что это является важнейшим условием создания гарантий защиты конституционного права граждан на жилище.

II. Внести в постановление Пленума Верховного Суда РСФСР N5 от 26 декабря 1984г. "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР" следующие изменения и дополнения:

1. Из пункта "б" пункта 2 исключить абзац 3, касающийся общежитий.

2. Пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3. При принятии искового заявления о выселении граждан по предусмотренным законом основаниям с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения (ст.ст.83, 91, 94,137 ЖК) либо другого жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям ( чч.1 и 2 ст.82, ст.ст.95, 108, ч.2 ст.110 ЖК), судья обязан проверить, указано ли в заявлении конкретное свободное жилое помещение, предоставляемое выселяемым. При отсутствии такого указания судья в соответствии со ст.130 ГПК РСФСР выносит определение об оставлении заявления без движения, о чем извещает истца и предоставляет ему срок для исправления недостатка заявления. В случае невыполнения требования судьи заявление считается неподанным и возвращается истцу.

При решении вопроса о принятии заявления о выселении с предоставлением другого жилого помещения по основаниям , предусмотренным ст.100 ЖК, т.е. в связи с признанием ордера недействительным, следует иметь в виду, что истец должен указать в заявлении конкретное жилое помещение, предоставляемое выселяемым, только в том случае, когда на нем самом лежит обязанность по его предоставлению. Если же предоставить жилое помещение выселяемым должно другое лицо, например, когда предъявляется иск о признании ордера недействительным по мотиву выдачи его на жилое помещение, право пользования которым принадлежит другому гражданину, либо когда в суд с

заявлением о признании ордера недействительным обращается прокурор в интересах другого лица, то судья не вправе требовать указания в заявлении конкретного жилого помещения для предоставления выселяемым гражданам; в таких случаях судья привлекает к участию в деле исполком местного Совета народных депутатов или предприятие, учреждение, организацию, на которых, в случае удовлетворения иска, должна быть возложена обязанность предоставить выселяемым другое жилое помещение".

3. В пункте 4 абзац 3 изложить в следующей редакции:

"Граждане, проживающие в служебных жилых помещениях и в общежитиях, прав, предусмотренных ст.46 ЖК РСФСР, не имеют. Правила ст.46 ЖК РСФСР о заселении освободившихся в квартире жилых помещений не применяются к случаям, когда в квартире, в которой проживают наниматели неслужебных жилых помещений, освободилось служебное жилое помещение, если правовой режим этого помещения в установленном порядке не изменен".

4. В пункте 5 абзац 2 дополнить текстом следующего содержания "Вопрос о том, является ли превышение размера жилой площади незначительным, решается судом в каждом конкретном случае с учетом всех обстоятельств дела. Изменения, происшедшие в составе семьи нанимателя (например, в связи с рождением ребенка, вселением в установленном порядке члена семьи и т.п.), а также обстоятельства, связанные с возникновением у нанимателя или членов его семьи права на дополнительную жилую площадь, учитываются судом при решении вопроса о возможности предоставления нанимателю освободившегося изолированного жилого помещения за период со дня освобождения помещения до его предоставления другому лицу, а если помещение никому не предоставлено, - до разрешения дела в суде.

5. Пункт 5 постановления дополнить абзацем 3 следующего содержания:

"Если на освободившееся изолированное жилое помещение претендуют два и более проживающих в той же квартире нанимателя, каждый из которых относится к лицам, имеющим право на его получение, то, решая вопрос, кому из них отдать преимущество, суду следует исходить из того, кто из этих граждан в большей степени нуждается в улучшении жилищных условий, учитывая при этом размер занимаемых ими жилых помещений, состав их семей, а также другие заслуживающие внимания конкретные обстоятельства (состояние здоровья проживающих, их возраст, планировку помещений и т.п.)".

6. В пункте 19 из абзацев 1, 2, 3 исключить слова: "без предоставления другого жилого помещения".

7. В пункте 22 в абзаце 2 слова "не состоящему в трудовых отношениях с предприятием, учреждением, организацией, в ведении которого оно находится", заменить словами: "не относящемуся к лицам, которые имеют право на предоставление жилой площади в общежитии".

8. Дополнить постановление пунктами 3-1, 5-1, 5-2, 17-1, 22-1, 22-2 следующего содержания:

"3-1. В целях всестороннего, полного и объективного выяснения действительных обстоятельств, прав и обязанностей сторон по каждому жилищному делу, принятому к производству суда, необходимо обеспечить надлежащую подготовку к судебному разбирательству; как правило, после принятия искового заявления судьям следует вызывать стороны или их представителей для беседы, выяснить у них все доводы и возражения по существу спора и возможность окончания дела мировым соглашением, предоставляя в необходимых случаях для этого время как при подготовке дела к судебному разбирательству, так и в стадии судебного разбирательства (например, для подыскания более приемлемого для сторон варианта обмена жилого помещения, когда такая возможность имеется)".

"5-1. Нарушение очередности предоставления гражданам жилых помещений может служить основанием для признания ордера недействительным.

С заявлением о признании ордера недействительным по мотивам нарушения очередности предоставления жилых помещений вправе обратиться в суд предприятие, учреждение, организация или исполком местного Совета народных депутатов, в ведении которых находится жилое помещение, либо прокурор в их интересах; в случае возбуждения дела по заявлению прокурора эти лица извещаются судьей о возникшем процессе и участвуют в нем в качестве истцов (ч.2 ст.33 ГПК РСФСР). Граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и считающие, что жилое помещение должно быть предоставлено им, обращаться в суд с такими исками не могут, поскольку субъективного гражданского права на указанное в ордере жилое помещение они не имеют.

При рассмотрении дел по искам о признании недействительными ордеров, предъявленным по мотивам нарушения очередности предоставления жилых помещений, суду необходимо выяснить: действительно ли была нарушена очередность предоставления ответчику жилого помещения, не имеет ли ответчик по закону права на внеочередное или первоочередное предоставление жилого помещения либо на условиях, которые в соответствии с законодательством могут быть предусмотрены при заключении трудового договора; не было ли в установленном порядке, например, в соответствии со ст.13.4 Закона СССР о государственном предприятии (объединении) или ст.41-1 ЖК РСФСР, принято решение о предоставлении ответчику, нуждающемуся в улучшении жилищных условий, жилого помещения вне очереди; если при выдаче ордера очередность предоставления жилых помещений не была соблюдена, то не явилось ли это следствием того, что граждане, стоявшие на учете по улучшению жилищных условий впереди ответчика, не претендовали на указанное в ордере жилое помещение (например, желали получить квартиру большого размера) либо не отпали ли к моменту рассмотрения дела обстоятельства, препятствовавшие ранее в предоставлении ответчику жилого помещения (например, граждане, стоявшие на учете по улучшению жилищных условий впереди ответчика, получили жилые помещения и больше не претендуют на помещение, о котором возник спор)".

"5-2. Если при рассмотрении судом дела о признании недействительным выданного гражданину ордера на жилое помещение возникнет спор между государственными или общественными органами, предприятиями, учреждениями, организациями о праве на заселение указанного в ордере жилого помещения (например, спор о праве предприятия на заселение жилого

помещения, освободившегося в доме, переданном предприятием исполкому местного Совета народных депутатов), суд не вправе прекратить производство по делу по мотиву неподведомственности спора суду либо приостановить производство по делу до разрешения этого спора арбитражем, а должен рассмотреть дело в полном объеме, поскольку требование о признании ордера недействительным суду подведомственно, а при объединении нескольких связанных между собой требований, из которых одни подведомственны суду, а другие - органам арбитража, все требования в соответствии со ст.28 ГПК РСФСР подлежат рассмотрению в суде".

"17-1. На жилые помещения в домах совхозов, которые были предоставлены гражданам не в связи с трудовыми отношениями (например, в связи со сносом принадлежавших им на праве личной собственности домов, выселением из служебного жилого помещения с предоставлением на основании ст.108 ЖК РСФСР другого жилого помещения и т.п.), режим служебных жилых помещений не распространяется. Поэтому граждане, проживающие в них, обладают всеми правами, вытекающими из договора найма жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда (на бронирование, обмен, изменение договора найма и др.)".

"22-1. Выселение по основаниям, предусмотренным ст.ст.95, 107, 110 ЖК РСФСР, допускается в случае прекращения с нанимателем трудовых (для членов колхоза-членских) отношений. Поэтому не могут быть выселены по указанным основаниям бывшие члены семьи нанимателя, выехавшего на постоянное жительство в другое место, если трудовые (членские) отношения с ним не прекращены".

"22-2. Рассматривая дела о выселении по основаниям, предусмотренным ст.95 и ч.2 ст.110 ЖК РСФСР, судам при решении вопроса о том, является ли причина увольнения ответчика по собственному желанию уважительной, следует иметь в виду, что перечень таких причин предусмотрен разъяснением Госкомтруда СССР и Секретариата ВЦСПС от 9 июля 1980г. "О порядке применения пункта 16 постановления ЦК КПСС, Совета Министров СССР и ВЦСПС от 13 декабря 1979г. N1117 "О дальнейшем укреплении трудовой дисциплины и сокращении текучести кадров в народном хозяйстве", утвержденным постановлением Госкомтруда СССР и Секретариата ВЦСПС от 9 июля 1980г. N198/12-21". В зависимости от конкретных обстоятельств дела уважительными могут быть признаны также и другие причины (например, увольнение вследствие того, что ответчику, окончившему учебное заведение, не была предоставлена работа по полученной специальности)".

Председатель Верховного  
Суда РСФСР

Секретарь Пленума,  
судья Верховного Суда  
РСФСР

