



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

№ 1

г. Тирасполь

от 15 января 2014 года

О некоторых вопросах, возникающих у судов при рассмотрении жилищных споров

(с изменениями, внесенными постановлениями Пленума Верховного суда ПМР от 17 июня 2020 года № 8, от 22 сентября 2023 года № 12)

Обсудив Обзор законодательства и судебной практики Верховного суда ПМР по рассмотрению жилищных споров и споров, связанных с приватизацией жилых помещений, утвержденный Постановлением Президиума Верховного суда Приднестровской Молдавской Республики от 15 марта 2012 года, Пленум отмечает, что у судов возникли вопросы, требующие разрешения.

В целях обеспечения правильного и единообразного применения жилищного законодательства Пленум Верховного суда Приднестровской Молдавской Республики на основании статьи 89 Конституции Приднестровской Молдавской Республики постановляет дать судам следующие разъяснения:

I. Общие положения

1. В соответствии со статьями 1 и 2 Закона Приднестровской Молдавской Республики «О введении в действие Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики» (далее по тексту – Вводный закон) Жилищный кодекс Приднестровской Молдавской Республики (далее по тексту – ЖК ПМР) введен в действие с 22 июля 2002 года и применяется к правоотношениям, возникшим после указанной даты.

В случае если жилищные правоотношения возникли до введения в действие ЖК ПМР, к спорным правоотношениям применяется соответственно Жилищный кодекс Молдавской Советской Социалистической Республики (далее по тексту – ЖК МССР), действовавший на территории Приднестровской Молдавской Республики до 22 июля 2002 года и фактически утративший юридическую силу с указанной даты.

В связи с этим суду, при рассмотрении конкретного дела, необходимо определить, когда возникли спорные жилищные правоотношения между

сторонами, и соответственно определить, какой закон к правоотношениям применим.

Несмотря на то, что жилищные правоотношения могут носить длящийся характер, Вводный закон не оговаривает порядок применения к таким правоотношениям норм жилищного законодательства. Следовательно, к длящимся правоотношениям должны применяться нормы жилищного законодательства, действующие на момент возникновения правоотношения.

2. Судам обратить внимание, что статьей 130-1 ЖК ПМР (в редакции Закона ПМР №146-ЗД-VI от 23 июля 2019 года) установлен специальный срок исковой давности по требованиям, связанным со взысканием задолженности по оплате за жилое помещение и (или) коммунальные услуги (срок для предъявления указанных требований в суд составляет 5 (пять) лет.

(Абзац первый пункта 2 введен постановлением Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

Учитывая, что в ЖК ПМР не установлены сроки исковой давности для защиты иных нарушенных или оспариваемых жилищных прав, то к жилищным правоотношениям, в силу пункта 2 статьи 6 ЖК ПМР, применяются сроки исковой давности, установленные Гражданским кодексом Приднестровской Молдавской Республики (далее по тексту – ГК ПМР).

(Абзац второй пункта 2 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

При этом к спорным жилищным отношениям, одним из оснований возникновения которых является ордер на жилое помещение и договор (например, договор социального найма жилого помещения, договор найма специализированного жилого помещения, договор поднайма жилого помещения, договор о вселении и пользовании жилым помещением члена семьи собственника жилого помещения и другие), применяются сроки, установленные статьями 197 и 212 ГК ПМР.

Не распространяется срок исковой давности на требования собственника о признании не приобретенным или утратившим право пользования жилым помещением (в том числе по договору социального найма) и выселении; выселении лиц, самоуправно занявших жилое помещение, поскольку собственник вправе в любое время требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти права не были соединены с лишением права владения (подпункт г) статьи 224 ГК ПМР).

3. В соответствии с пунктом 1 статьи 1133 ГК ПМР основания и размер компенсации гражданину морального вреда определяются правилами, предусмотренными Главой 60 и статьей 167 ГК ПМР.

Статья 167 ГК ПМР предусматривает, что, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права, либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1133 ГК ПМР моральный вред, причиненный действиями (бездействием), нарушающими имущественные

права гражданина, подлежит компенсации в случаях, предусмотренных законом.

ЖК ПМР, а также другие законы, регулирующие жилищные отношения, не содержат норм, которые предусматривали бы возможность компенсации морального вреда в связи с нарушением имущественных прав гражданина в сфере указанных отношений.

Из вышеизложенного следует, что возможность компенсации морального вреда, причиненного гражданину в связи с нарушением его жилищных прав, зависит от того, какой характер носят те права, которые нарушены: если заявленное требование о компенсации морального вреда связано с нарушением жилищных прав гражданина, которые носят имущественный характер, то моральный вред компенсации не подлежит; если нарушены права, носящие неимущественный характер, то моральный вред подлежит компенсации в порядке, предусмотренном нормами ГК ПМР.

4. При разрешении вопроса об участии прокурора при рассмотрении жилищных споров судам следует руководствоваться нормами Гражданского процессуального кодекса ПМР (далее по тексту – ГПК ПМР).

5. Судам следует иметь в виду, что удовлетворение требований о выселении лица из занимаемого жилого помещения или признание его утратившим право пользования жилым помещением является достаточным основанием для снятия его с регистрационного учета по месту жительства органом, осуществляющим регистрационный учет (часть 1 пункта 44 Правил регистрации и снятия граждан Приднестровской Молдавской Республики с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Приднестровской Молдавской Республики, утвержденных Постановлением Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 06 декабря 2018 года № 429 (далее по тексту – Правила регистрационного учета).

При этом заявление дополнительных исковых требований о возложении на такой орган обязанности снять гражданина с регистрационного учета не требуется.

Кроме того, необходимо учитывать, что действующее законодательство не позволяет суду, признать прописку (регистрацию по месту жительства) недействительной, либо аннулировать ее, в случаях, если истцом заявлены требования о выселении ответчика, а не оспаривается законность действий органа, осуществляющего регистрационный учет. При этом суд вправе лишь обязать уполномоченный орган снять гражданина с регистрационного учета.

Суд также не вправе своим решением снять гражданина с регистрационного учета, поскольку иное означало бы вмешательство суда в компетенцию органа, осуществляющего регистрационный учет.

(Пункт 5 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

II. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

6. Статья 305 ГК ПМР наделяет собственника жилого помещения правом использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи, а так же правом сдавать его для проживания на основании договора.

Вопрос о признании гражданина членом семьи собственника жилого помещения, судам следует разрешать, с учетом положений статьи 36 ЖК ПМР (статьи 55 ЖК МССР), исходя из следующего:

а) членами семьи собственника жилого помещения являются постоянно проживающие с ним супруг (супруга), близкие родственники (родители, дети (в том числе усыновленные) как собственника, так и любого из членов его семьи, усыновители и усыновленные, полнородные и неполнородные братья и сестры, дедушка и бабушка, внуки), а также нетрудоспособные иждивенцы.

(Подпункт «а» пункта 6 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

Если жилое помещение находится в долевой собственности, то собственник может вселить в него только своих несовершеннолетних детей, вселить других лиц в качестве членов своей семьи он вправе только с согласия других собственников (статья 264 ГК ПМР).

Супругами считаются лица, брак которых зарегистрирован в органах записи актов гражданского состояния (статья 10 Кодекса о браке и семье Приднестровской Молдавской Республики (далее по тексту – КоБС ПМР)). При решении вопроса о признании супруга членом семьи собственника необходимо учитывать, что в случае если супруги проживают раздельно друг от друга, один из них не может рассматриваться как член семьи собственника жилого помещения другого, применительно к жилищным отношениям, поскольку согласно пункту 2 статьи 17 КоБС ПМР каждый из супругов свободен в выборе мест пребывания и жительства.

При определении круга лиц, относящихся к нетрудоспособным иждивенцам, судам надлежит руководствоваться статьями 43 и 44 Закона Приднестровской Молдавской Республики от 17 февраля 2005 г. №537-З-III «О государственном пенсионном обеспечении граждан в Приднестровской Молдавской Республике» (САЗ 05-8), в которых дается перечень нетрудоспособных лиц, а также устанавливаются признаки нахождения лица на иждивении (находится на полном содержании или получает от другого лица помощь, которая является для него постоянным и основным источником средств к существованию).

Для признания названных лиц, вселенных собственником в жилое помещение, членами его семьи достаточно установления только факта их совместного проживания с собственником в этом жилом помещении и не требуется установления фактов ведения ими общего хозяйства с собственником жилого помещения, оказания взаимной материальной и иной поддержки;

б) членами семьи собственника жилого помещения могут быть признаны другие лица: родственники, независимо от степени родства (например, бабушки, дедушки, братья, сестры, дяди, тети, племянники, племянницы и другие) иные граждане (например, лицо, проживающее совместно с собственником без регистрации брака), если они вселены собственником жилого помещения в качестве членов своей семьи и ведут с ним общее хозяйство.

Для признания перечисленных лиц членами семьи собственника жилого помещения требуется не только установление факта совместного проживания их с собственником, но и выяснение содержания волеизъявления собственника,

а именно: вселялось ли им лицо для проживания в жилом помещении как член его семьи или жилое помещение предоставлялось для проживания по иным основаниям (например, в безвозмездное пользование, по договору найма). Содержание волеизъявления собственника в случае спора определяется судом на основании объяснений сторон, третьих лиц, показаний свидетелей, письменных документов (например, соглашения о вселении в жилое помещение) и других доказательств.

Под ведением общего хозяйства, являющимся обязательным условием признания членами семьи собственника других лиц, следует, в частности, понимать наличие у собственника и указанных лиц совместного бюджета, общих расходов на приобретение продуктов питания, имущества для совместного пользования и т.п.

Согласно пункту 5 статьи 37 ЖК ПМР, пункту 3 статьи 309 и статьи 322 ГК ПМР члены семьи собственника жилого помещения, бывшие члены семьи собственника, члены семьи прежнего собственника жилого помещения и бывшие члены семьи прежнего собственника жилого помещения, обладая ограниченным вещным правом на жилое помещение собственника, могут в судебном порядке требовать защиты против всяких нарушений их прав по пользованию жилым помещением, в том числе и его собственником.

7. Разрешая споры, связанные с осуществлением членами семьи собственника жилого помещения права пользования жилым помещением, необходимо иметь в виду, что пункт 2 статьи 37 ЖК ПМР наделяет их правом на вселение в данное жилое помещение своих несовершеннолетних детей независимо от наличия или отсутствия на то согласия собственника (например вселение матерью своего несовершеннолетнего ребенка в жилое помещение принадлежащее ее тётё). Поскольку в данном случае право пользования жилым помещением у несовершеннолетнего производно от права пользования жилым помещением родителей, то при утрате ими права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным статьей 38 ЖК ПМР, ребенок так же утрачивает жилищные права.

Вместе с тем, если судом будет установлено, что несовершеннолетний вселен в жилое помещение как член семьи собственника по правилам, предусмотренным пунктом 1 статьи 36 ЖК ПМР, суд отказывает в удовлетворении требований о его выселении.

При разрешении спора, связанного с осуществлением права пользования жилым помещением несовершеннолетним, при утрате данного права одним из его родителей, суду следует учитывать, в том числе, положения пункта 2 статьи 52, пункта 1 статьи 53, статьи 65 КоБС ПМР, пункта 2 статьи 21 ГК ПМР.

Члены семьи собственника жилого помещения так же вправе вселять других членов своей семьи по правилам, предусмотренным пунктом 2 статьи 37 ЖК ПМР, но только с согласия собственника.

8. В соответствии с пунктом 4 статьи 37 ЖК ПМР (часть 1 статьи 130 ЖК МССР) в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения сохраняются как право пользования данным жилым помещением, так и права и обязанности, предусмотренные для членов семьи собственника.

Под прекращением семейных отношений между супругами следует понимать расторжение брака в органах записи актов гражданского состояния, в суде, а также признание брака недействительным. Отказ от ведения общего хозяйства иных лиц с собственником жилого помещения, отсутствие у них с собственником общего бюджета, общих предметов быта, неоказание взаимной поддержки друг другу и т.п., а также выезд в другое место жительства могут свидетельствовать о прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения, но должны оцениваться в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами.

При этом необходимо иметь в виду, что семейные отношения характеризуются, в частности, взаимным уважением и взаимной заботой членов семьи, их личными неимущественными и имущественными правами и обязанностями, общими интересами, ответственностью друг перед другом, ведением общего хозяйства.

9. Согласно общему правилу, установленному пунктом 2 статьи 309 ГК ПМР и пунктом 2 статьи 38 ЖК ПМР, переход права собственности на жилое помещение к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника.

Судам необходимо учитывать, что при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу член семьи прежнего собственника и бывший член семьи прежнего собственника, сохраняют за собой не только права пользования жилым помещением, но и права и обязанности, предусмотренные для членов семьи собственника (по смыслу пункта 4 статьи 37 ЖК ПМР), независимо от того были они указаны в договоре продажи недвижимости или нет, поскольку неуказание таких лиц в договоре не является основанием для прекращения жилищных прав последних (по смыслу пункта 1 статьи 574 ГК ПМР).

10. Судам также необходимо иметь в виду, что прописка (регистрация) лица по месту жительства по заявлению собственника жилого помещения или ее отсутствие не является определяющим обстоятельством для решения вопроса о признании его членом семьи собственника жилого помещения, так как согласно пункту 1 Правил регистрационного учета регистрационный учет устанавливается в целях обеспечения необходимых условий для реализации гражданами своих прав и свобод, а так же исполнения ими обязанностей перед другими гражданами, государством и обществом. В связи с чем, прописка (регистрация) или ее отсутствие не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией ПМР и другими законами.

Наличие или отсутствие у лица прописки (регистрации) в жилом помещении является лишь одним из доказательств по делу, которое подлежит оценке судом наряду с другими доказательствами.

(Пункт 10 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

11. Из содержания пункта 1 статьи 37 ЖК ПМР следует, что собственник может вселить члена своей семьи с условием распределения между ними прав и обязанностей по пользованию жилым помещением.

Так, соглашением между собственником и членами его семьи, в частности, может быть предусмотрено, что в пользование членам семьи

собственника могут быть предоставлены отдельные комнаты в квартире собственника, установлен порядок пользования общими помещениями в квартире, определен размер расходов члена семьи собственника на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и т.д. Таким соглашением также могут быть ограничены права члена семьи собственника в отношении жилого помещения собственника.

В связи с тем, что ЖК ПМР не устанавливает специальных требований к порядку заключения такого соглашения, а также к его форме и условиям, то исходя из норм пункта 1 статьи 5 ЖК ПМР, к таким соглашениям применяются правила ГК ПМР о гражданско-правовых сделках (статьи 169 - 197 ГК ПМР).

Эти же правила следует применять и к соглашению собственника жилого помещения с членами его семьи об ответственности по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, возможность заключения которого предусмотрена пунктами 1, 3 статьи 37 ЖК ПМР.

12. В соответствии с положениями статьи 264 ГК ПМР владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

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.

Невозможность раздела жилого помещения, находящегося в долевой собственности в натуре, либо выдела из него доли, не исключает права участника общей долевой собственности заявить требование об определении порядка пользования этим имуществом, если этот порядок не установлен соглашением сторон.

Разрешая такое требование, суд в каждом конкретном деле должен учитывать фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого собственника в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования.

13. Судам так же следует учитывать, что сохранение права пользования жилым помещением за бывшими собственниками, не являющимися членами семьи нового собственника, законом не предусмотрено (пункт 1 статьи 252 ГК ПМР).

14. Судам необходимо учитывать, что основания выселения, признания утратившим и не приобретшим права пользования жилым помещением установлены статьей 38 ЖК ПМР.

14.1. Пункт 1 статьи 38 ЖК ПМР предусматривает возможность выселения без предоставления жилого помещения, как собственника, так и членов его семьи, в том числе бывших, а так же членов (бывших) семьи прежнего собственника, в случае принудительного изъятия жилого помещения по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 252 ГК ПМР.

Указанные лица могут быть выселены из жилого помещения так же по иным основаниям, предусмотренным, например, статьей 310 ГК ПМР, статьями 32, 34 и 35 ЖК ПМР.

14.2. В силу пункта 3 статьи 38 ЖК ПМР член семьи (в том числе бывший) собственника (в том числе прежнего собственника) по требованию собственника может быть признан судом, утратившим или не приобретшим права пользования жилым помещением в случаях:

а) неприобретения права пользования жилым помещением в порядке, предусмотренном статьями 36 и 37 ЖК ПМР.

При рассмотрении судом споров о признании лица неприобретшим права пользования жилым помещением необходимо учитывать, что граждане (будь-то супруг (супруга), дети (в том числе усыновленные) как собственника, так и любого из членов его семьи, родители (усыновители), а так же нетрудоспособные иждивенцы, бабушки, дедушки, братья, сестры, дяди, тети, племянники, племянницы и другие лица) не приобретают права пользования жилым помещением, при не наступлении хотя бы одного из обстоятельств, перечисленных в пункте 1 статьи 36 и пункте 2 статьи 37 ЖК ПМР.

Так, не приобретают права пользования жилым помещением супруг (супруга), дети (в том числе усыновленные) как собственника, так и любого из членов его семьи, родители (усыновители), нетрудоспособные иждивенцы – если они не были вселены и не проживали совместно с собственником в жилом помещении; другие лица – если они не были вселены и не проживали совместно с собственником в жилом помещении и не вели с ним общее хозяйство; несовершеннолетние дети членов семьи собственника – если они не были вселены и не проживали совместно с собственником и родителем (усыновителем) в жилом помещении; другие лица вселенные членом семьи собственника - если членом семьи собственника не получено на то согласие собственника.

б) систематического разрушения и порчи жилого помещения или использования его не по назначению.

Под систематическим разрушением или порчей жилого помещения, следует понимать неоднократные целенаправленные действия постоянного характера лиц, влекущие повреждение либо уничтожение структурных элементов жилого помещения (окон, дверей, пола, стен, санитарно-технического оборудования и т.п.).

Под использованием жилого помещения не по назначению, следует понимать использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных), то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое.

в) систематического нарушения прав и интересов собственника жилого помещения и членов его семьи, проживающих с ними в одном жилом помещении.

К систематическому нарушению прав и законных интересов собственника жилого помещения и членов его семьи, проживающих с ними в одном жилом помещении, следует отнести неоднократные действия по

пользованию жилым помещением в нарушение прав и законных интересов собственника и членов его семьи, в частности:

- в нарушение соглашения, заключенного в порядке, предусмотренном пунктом 1 статьи 37 ЖК ПМР (например, если между собственником и членами его семьи, установлено, что в пользование членам семьи собственника могут быть предоставлены отдельные комнаты в квартире собственника, установлен порядок пользования общими помещениями в квартире, определен размер расходов члена семьи собственника на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, органичены права в отношении жилого помещения, определены обязанности по текущему ремонту жилого помещения и т.д.);

- отказ в несении солидарной с собственником ответственности по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением (пункт 3 статьи 37 ЖК ПМР);

- несоблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями (например, прослушивание музыки, использование телевизора, игра на музыкальных инструментах в ночное время с превышением допустимой громкости; производство ремонтных, строительных работ или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время; нарушение правил содержания домашних животных и др.);

- совершение противоправных действий или угроза их совершения.

При этом, для удовлетворения требований о признании утратившим право пользования жилым помещением в связи с систематическим нарушением прав и интересов собственника жилого помещения и членов его семьи, проживающих с ними в одном жилом помещении, необходимо наличие как доказательств, свидетельствующих о нарушениях, допущенных гражданином, так и того, что нарушения носят систематический характер, а также того, что гражданин был предупрежден о необходимости устранения таких нарушений и после предупреждения свое поведение не изменил.

г) обладания на праве собственности пригодным для проживания жилым помещением.

Судам необходимо учитывать, что порядок отнесения к категории непригодных для проживания жилых зданий и жилых помещений устанавливается Положением о признании жилого помещения, жилого дома непригодными для проживания, а многоквартирного жилого дома аварийным, подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным Приказом Министерства регионального развития ПМР от 26 апреля 2016 года № 344 (САЗ 35-16).

(Второй абзац подпункта «г» пункта 14.2 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

Суд отказывает в удовлетворении требований о признании утратившим права пользования жилым помещением в связи с обладанием на праве собственности пригодным для проживания жилым помещением, в случае, если суду представлено решение об отнесении жилого дома (жилого помещения) к категории непригодного для проживания, утвержденное Главой государственной администрации.

д) добровольного выезда на постоянное место жительства в другое место.

Разрешая спор о признании утратившим право пользования жилым помещением вследствие добровольного выезда на постоянное место жительства в другое место, судам надлежит выяснять: по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении; носит ли его выезд из жилого помещения вынужденный (конфликтные отношения в семье, невозможность совместного проживания и т.п.) или добровольный характер; носит ли его выезд 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.) характер; не чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением со стороны собственника и (или) других членов семьи.

Суд удовлетворяет требования о признании лица утратившим право пользования жилым помещением, если он по своей воле и в своих интересах выехал на постоянное место жительства в другое место, и, тем самым, добровольно отказался от своих прав и обязанностей, связанных с пользованием жилым помещением, и ему не чинились в этом препятствия.

В подтверждение выбытия на постоянное место жительства суд может принимать во внимание любые фактические данные, свидетельствующие об избрании стороной другого постоянного места жительства (сообщение об этом в письмах, расписках, переадресовка корреспонденции, создание семьи в другом месте, перевозка имущества в другое жилое помещение, выезд в другой населенный пункт, постоянная там прописка (регистрация), заключение трудового договора на неопределенный срок, приобретение жилья по новому месту жительства и т.п.).

е) невнесение платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение не менее 6 (шести) месяцев без уважительных причин, в порядке, установленном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

Разрешая спор о признании утратившим право пользования жилым помещением и выселении из жилых домов, жилых помещений, принадлежащих гражданам на праве собственности, вследствие невнесения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение не менее 6 (шести) месяцев, судам следует исходить из того, что обстоятельством, имеющим юридическое значение, является невнесение членом семьи (в том числе бывшим) собственника (в том числе прежнего собственника) названных платежей непрерывно более чем шесть месяцев подряд.

К уважительным причинам невнесения указанными лицами платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги судом могут быть, например, отнесены: длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии; тяжелое материальное положение в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры; болезнь; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др.

Установив, что задолженность более чем за шесть месяцев образовалась по уважительной причине, суды отказывают в удовлетворении исковых

требований о признании утратившим право пользования жилым помещением и выселении, при этом требование о погашении задолженности подлежит удовлетворению.

(Подпункт «е» пункта 14.2 введен постановлением Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

14.3. В силу абзаца 2 пункта 3 статьи 38 ЖК ПМР по решению суда члену семьи собственника и иным лицам, указанным в части 1 пункта 3 указанной статьи может быть предоставлен срок до 6 (шести) месяцев для устранения ими нарушений, послуживших основанием для предъявления требования об утрате права пользования жилым помещением в связи с систематическим разрушением и порчей жилого помещения или использования его не по назначению и в связи с систематическим нарушением прав и интересов собственника жилого помещения и членов его семьи, проживающих с ними в одном жилом помещении, невнесением платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение не менее 6 (шести) месяцев без уважительных причин и выселении указанных лиц.

(Абзац первый пункта 14.3 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

При принятии решения о необходимости предоставления шестимесячного срока для устранения нарушений, послуживших основанием для предъявления требования об утрате права пользования жилым помещением и выселении, суду необходимо установить совершение лицом действий (бездействия), направленных на систематическое нарушение прав и законных интересов собственника жилого помещения и членов его семьи, учесть степень и характер совершенных нарушений.

Если в течение определенного судом срока данные лица не устранят допущенных нарушений или не примут всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному исковому заявлению собственника удовлетворяет иски. В указанном случае истцу повторно не требуется доказывать совершение нарушений, послуживших основанием для предъявления иска, так как их совершение уже установлено судом при принятии решения о предоставлении срока для устранения нарушений. Вместе с тем, на ответчике лежит бремя доказывания устранения им нарушений послуживших основанием для предъявления иска (абзац 3 пункта 3 статьи 38 ЖК ПМР).

По просьбе ответчиков суд в решении может отсрочить исполнение решения суда в части выселения на срок не более 6 (шести) месяцев.

Суду необходимо учитывать, что предоставление срока для устранения нарушений, послуживших основанием для предъявления требования о выселении и предоставление отсрочки исполнения решения суда является правом суда, а не обязанностью. Данные вопросы должны решаться в зависимости от конкретных обстоятельств каждого дела.

14.4. Применяя к спорным правоотношениям пункт 4 статьи 38 ЖК ПМР суду необходимо учитывать, что по смыслу указанной нормы, лица, вселившиеся в жилой дом, жилое помещение в порядке, предусмотренном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, до его приватизации, при условии, что в момент приватизации данного жилого

дома, жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, не подлежат выселению из жилых домов, жилых помещений, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, либо если иное предусмотрено законом или договором.

(Пункт 14.4 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

15. Граждане могут быть вселены в жилое помещение собственником не как члены его семьи, а на основании договора (соглашения) о пользовании жилым помещением.

В таком случае, они не приобретают, и не утрачивают право пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 37, статьей 38 ЖК ПМР (часть 1 статьи 125 ЖК МССР) для членов семьи собственника.

Вселившись в квартиру и пользуясь ею на иных основаниях, например, на основании договора безвозмездного пользования, граждане могут быть выселены из нее в случае, если отпали или прекратили действовать те основания, по которым они были вселены в квартиру (например, расторжение, либо отказ от договора безвозмездного пользования (статьи 720 и 721 ГК ПМР).

16. По смыслу статьи 39 ЖК ПМР юридические лица могут передавать принадлежащие им жилые помещения в пользование граждан по договорам найма либо по иным гражданско-правовым договорам.

Пользование жилыми помещениями, предоставленными юридическими лицами по договорам найма осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 41 – 50 ЖК ПМР.

III. Социальный наем жилых помещений

17. Согласно статьям 72 и 75 ЖК ПМР (статья 50 ЖК МССР) основанием заключения с гражданином договора социального найма жилого помещения и вселения в жилое помещение является ордер, выданный на его имя и членов его семьи, на основании решения собственника жилого фонда или уполномоченного им лица о предоставлении жилого помещения. Отсутствие у гражданина ордера на жилое помещение при фактическом вселении в предоставленную ему квартиру, проживании в ней, исполнении обязанностей нанимателя само по себе не служит препятствием к возникновению у такого лица права пользования жилым помещением.

(Абзац первый пункта 17 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

Вместе с тем, разрешая споры связанные с признанием лица членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, судам необходимо учитывать, что к таким лицам относятся проживающие совместно с ним и указанные в договоре социального найма его супруг (супруга), а также дети (в том числе усыновленные) и родители (усыновители) нанимателя (пункт 1 статьи 78 ЖК ПМР). Согласно пункту 4 статьи 79 ЖК ПМР вселение таких граждан в качестве членов семьи производится в соответствии с Типовым договором социального найма, утвержденным Приказом Министерства экономического развития ПМР № 317 от 16 апреля 2003 года «Об утверждении

формы ордера на право заключения договора социального найма и утверждения Типового договора социального найма жилого помещения» (САЗ 03-37).

(Абзац второй пункта 17 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

Однако, само по себе внесение изменений в договор социального найма по составу членов семьи нанимателя, проживающих совместно с ним, не является основанием для признания вселенного члена семьи не приобретшим права на жилое помещение при условии соблюдения установленного пунктом 1 статьи 78 и пунктом 1 статьи 79 ЖК ПМР порядка вселения нанимателем в жилое помещение других граждан в качестве членов своей семьи.

При этом другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство (наличие совместного бюджета, общих расходов на приобретение продуктов питания, имущества для совместного пользования и т.п.).

В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

При рассмотрении споров, вытекающих из жилищных правоотношений, возникших до введения в действие ЖК ПМР, судам следует иметь в виду, что при определении круга лиц, относящихся к членам семьи нанимателя, необходимо учитывать требования, содержащиеся в статьях 55 – 57 ЖК МССР.

18. В соответствии с пунктом 1 статьи 79 ЖК ПМР наниматель вправе с письменного согласия совершеннолетних членов семьи вселить в занимаемое им жилое помещение своего супруга (супругу), близких родственников (родителей, усыновителя, совершеннолетних детей (в том числе усыновленных как нанимателем, так и любым из членов его семьи), полнородных и неполнородных братьев и сестер, дедушку и бабушку, внуков) и иных лиц в качестве членов семьи. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей (в том числе усыновлённых) согласия нанимателя, остальных членов семьи нанимателя, а также наймодателя не требуется.

На вселение единственного родителя (усыновителя) или опекуна (попечителя) к несовершеннолетнему, оставшемуся без одного из родителей (усыновителей) и (или) без иных членов семьи, ранее проживавших совместно с несовершеннолетним по договору социального найма, согласия нанимателя, остальных членов семьи нанимателя, а также наймодателя не требуется.

(Абзац второй пункта 18 введен постановлением Пленума Верховного суда ПМР от 22.09.2023 года №12)

При этом не допускается вселение лиц, не указанных в пункте 1 статьи 79 ЖК ПМР, если это повлечет признание проживающих нуждающимися в улучшении жилищных условий (пункт 4 статьи 79 ЖК ПМР).

(Пункт 18 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

19. Судам следует обратить внимание, что в соответствии с внесенными изменениями в пункт 1 статьи 79 ЖК ПМР (в редакции Закона ПМР № 364-ЗИ-VI от 29 декабря 2018 года) согласие совершеннолетних членов семьи на вселение нанимателем в занимаемое им жилое помещение своего супруга

(супруги), близких родственников (родителей, усыновителя, совершеннолетних детей (в том числе усыновленных как нанимателем, так и любимым из членов его семьи), полнородных и неполнородных братьев и сестер, дедушек и бабушек, внуков) и иных лиц в качестве членов семьи должно быть оформлено в письменной форме.

При этом необходимо учитывать, что к правоотношениям, возникшим до внесения указанных изменений, ЖК ПМР не устанавливал специальных требований к порядку оформления согласия на вселение в качестве члена семьи, а также к его форме и условиям, поэтому исходя из норм пункта 1 статьи 5 ЖК ПМР, к таким соглашениям применяются правила ГК ПМР о гражданско-правовых сделках (статьи 169 - 197 ГК ПМР).

Причины, по которым члены семьи нанимателя отказывают в даче согласия на вселение в жилое помещение других лиц, не имеют правового значения, а потому их отказ в такой согласии не может быть признан судом неправомерным.

(Пункт 19 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

20. При рассмотрении споров, вытекающих из жилищных правоотношений, возникших до введения в действие ЖК ПМР, судам необходимо учитывать следующее.

Отсутствие письменного согласия нанимателя и членов его семьи на вселение лиц, перечисленных в части 1 статьи 57 ЖК МССР, само по себе, не свидетельствует о том, что вселившиеся лица не приобрели право пользования жилым помещением, когда по обстоятельствам дела установлено, что фактически такое согласие имело место.

При применении к жилищным правоотношениям, возникшим до введения в действие ЖК ПМР, части 1 статьи 57 ЖК МССР, устанавливающей, что граждане, могут быть вселены нанимателем в принадлежащее ему жилое помещение «в установленном порядке», необходимо учитывать, что в период действия данной нормы закона под «установленным порядком» понималось вселение с соблюдением правил прописки.

При применении к правоотношениям ЖК ПМР необходимо учитывать, что наличие или отсутствие у лица прописки (регистрации) в жилом помещении является лишь одним из доказательств по делу, которое подлежит оценке судом наряду с другими доказательствами.

(Абзац четвертый пункта 20 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

21. С целью обеспечения права несовершеннолетних детей жить и воспитываться в семье (статья 52 КоБС ПМР), абзацем 2 пункта 1 статьи 79 ЖК ПМР установлено, что не требуется согласие нанимателя, остальных членов семьи нанимателя и наймодателя для вселения к родителям их несовершеннолетних детей (это могут быть дети, как самого нанимателя, так и других членов его семьи, проживающих в жилом помещении).

(Пункт 21 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

22. Если на вселение лица в жилое помещение не было получено согласия нанимателя и совершеннолетних членов семьи нанимателя, а также согласия наймодателя, когда оно необходимо – пункт 1 статьи 79 ЖК ПМР (часть 1 статьи 57 ЖК МССР), то такое вселение следует рассматривать как

незаконное и не порождающее у лица права пользования жилым помещением. В таком случае наймодатель, наниматель и (или) член семьи нанимателя вправе предъявить к вселившемуся лицу требование о признании его не приобретшим права на жилое помещение и выселении, на которое исходя из аналогии закона (пункт 1 статьи 5 ЖК ПМР) применительно к правилам, предусмотренным статьей 224 ГК ПМР, исковая давность не распространяется.

При удовлетворении названного требования лицо, незаконно вселившееся в жилое помещение, подлежит из него выселению без предоставления другого жилого помещения.

При рассмотрении в суде споров о возможности признания супруга, родителей других родственников и нетрудоспособных иждивенцев и иных лиц (например, лица, проживающего совместно с нанимателем без регистрации брака) членами семьи нанимателя требуется также выяснить содержание волеизъявления нанимателя (других членов его семьи), наймодателя в отношении их вселения в жилое помещение, вселялись ли они для проживания в жилом помещении как члены семьи нанимателя или жилое помещение предоставлено им для проживания по иным основаниям (договор поднайма, временные жильцы), вели ли они с нанимателем общее хозяйство, в течение какого времени они проживают в жилом помещении, имеют ли они право на другое жилое помещение и не утрачено ли ими такое право. В случае спора факт вселения лица в качестве члена семьи нанимателя либо по иному основанию может быть подтвержден любыми доказательствами (статья 65 ГПК ПМР).

(Абзац третий пункта 22 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

В случае недоказанности факта вселения в качестве члена семьи нанимателя, лицо может быть признано не приобретшим права пользования жилым помещением и выселено без предоставления жилого помещения.

23. Согласно пункту 3 статьи 78 ЖК ПМР (часть 2 статьи 57 ЖК МССР) граждане, вселившиеся в жилое помещение в качестве членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем и членами его семьи права и обязанности по пользованию жилым помещением, за исключением случаев, если между этими лицами имелось соглашение, ограничивающее их права на жилое помещение, независимо от того, вселялись ли они в жилое помещение одновременно с нанимателем или были вселены в качестве членов семьи нанимателя впоследствии.

Члены семьи нанимателя имеют, в частности, следующие права: бессрочно пользоваться жилым помещением (пункт 2 статьи 76 ЖК ПМР); сохранять право пользования жилым помещением в случае временного отсутствия (пункт 1 статья 80 ЖК ПМР); участвовать в решении вопросов переустройства жилого помещения (подпункт д) пункта 2 статьи 30-3 ЖК ПМР).

Члены семьи нанимателя могут давать согласие на: вселение в установленном порядке в жилое помещение других лиц (пункт 1 статья 79 ЖК ПМР), обмен жилого помещения (статья 99 ЖК ПМР), сдачу жилого помещения в поднаем (статья 107 ЖК ПМР), вселение временных жильцов (статья 697 ГК ПМР), переселение в жилое помещение меньшего размера

(пункт 6 статьи 76 ЖК ПМР), изменение договора социального найма (статья 90 ЖК ПМР), расторжение договора социального найма (статья 94 ЖК ПМР), участие в приватизации жилья (статья 39 ЖК ПМР); замену нанимателя в договоре социального найма (пункт 3 статьи 92 ЖК ПМР).

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма (например, обязательства по сохранности жилого помещения и поддержанию его в надлежащем состоянии, по текущему ремонту жилого помещения, по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги) (пункт 3 статьи 78 ЖК ПМР).

24. В силу пункта 4 статьи 78 ЖК ПМР (часть 2 статьи 56 ЖК МССР), если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма (например, в связи с расторжением брака), но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, это не является основанием для внесения изменений в договор найма и за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи.

25. Поскольку за бывшим членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, продолжающим проживать в жилом помещении, сохраняются такие же права, как у нанимателя и членов его семьи, то для вселения нанимателем своего супруга, своих совершеннолетних детей и родителей, родственников и других граждан в качестве членов своей семьи требуется получение согласия бывшего члена семьи нанимателя (пункт 1 статьи 79 ЖК ПМР). Получение согласия бывшего члена семьи нанимателя требуется также и в иных случаях осуществления нанимателем правомочий по договору социального найма (обмен жилого помещения, передача его в поднаем, вселение временных жильцов, перепланировка и переустройство жилого помещения, изменение или расторжение договора).

26. Наниматель, занимающий жилое помещение на условиях договора социального найма, члены его семьи, по общему согласию и с предварительным уведомлением наймодателя могут предоставить право пользования занимаемым жилым помещением (или его частью) временным жильцам, по правилам, предусмотренным статьей 697 ГК ПМР.

При этом разрешение наймодателя на вселение временных жильцов не требуется, но он должен получить предварительное уведомление от нанимателя (до вселения временного жильца). Наймодатель, вправе запретить проживание временных жильцов в случае нарушения установленной социальной нормы площади жилья.

Поскольку временные жильцы пользуются жилым помещением безвозмездно и без заключения какого-либо договора, то по правовой природе вселение временных жильцов представляет собой заключение договора безвозмездного пользования жилым помещением (глава 36 ГК ПМР).

Право пользования жилым помещением прекращается у временных жильцов в случаях: прекращения договора социального найма; истечения согласованного с участниками договора социального найма срока проживания;

по первому требованию нанимателя или другого вместе с ним проживающего члена семьи о выселении, если срок не был согласован.

В случае спора выселение производится в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Как правило, споры возникают в случаях, когда вселившиеся в жилое помещение в качестве временных жильцов лица оспаривают временный характер своего проживания и ссылаются на свое вселение в качестве членов семьи нанимателя и в связи с этим приобретение самостоятельного права пользования жилым помещением. Между тем независимо от продолжительности проживания в жилом помещении временные жильцы самостоятельного права на это жилое помещение не приобретают. В связи с чем, к требованиям о выселении из жилого помещения лиц, вселившихся в качестве временных жильцов, срок исковой давности не применяется.

В этих случаях суду необходимо установить соответствие правового положения временного жильца требованиям статьи 697 ГК ПМР, статьи 50 ЖК ПМР (статьи 83 ЖК МССР), обратив внимание на безвозмездность и срок проживания.

27. Согласно пункту 6 статьи 79 ЖК ПМР граждане, вселившиеся в жилое помещение нанимателя в качестве опекунов или попечителей, самостоятельного права пользования жилым помещением не приобретают, и при прекращении договора социального найма или при прекращении опеки (попечительства) подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения (пункт 5 статьи 75 ЖК ПМР, часть 1 статьи 68 ЖК МССР).

(Пункт 27 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 22.09.2023 года №12)

28. ЖК ПМР содержит исчерпывающий перечень оснований изменения договора социального найма (статьи 90 – 92 ЖК ПМР). Такими основаниями в частности являются: изменение состава семьи; объединение граждан в одну семью; замена нанимателя по договору.

(Абзац первый пункта 28 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 22.09.2023 года №12)

Требования об определении порядка пользования жилым помещением по договору, равно как и требования о разделе лицевых счетов сводятся по существу к требованию об изменении договора найма жилого помещения.

В отличие от ранее действовавшего ЖК МССР, ЖК ПМР, закрепляющий принцип равенства лиц, пользующихся жилым помещением по договору социального найма, не предусматривает таких оснований изменения договора, как заключение отдельного договора социального найма, определение порядка пользования жилым помещением или раздел лицевых счетов.

В связи с этим требование члена семьи нанимателя, бывшего члена семьи о заключении с ним отдельного договора найма жилого помещения, либо определения порядка пользования жилым помещением, исходя из объема жилищных прав нанимателя и членов его семьи, содержащихся в статьях ЖК ПМР и пункте 7 Типового договора социального найма жилого помещения, утв. Приказом Министерства экономического развития ПМР № 317 от 16 апреля 2003 года, удовлетворению не подлежит.

(Абзац четвертый пункта 28 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

29. Основанием заключения договора социального найма является ордер, выданный на основании решения собственника жилого фонда или уполномоченного им лица о предоставлении жилого помещения гражданину, состоящему на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении (статья 72 ЖК ПМР).

(Абзац первый пункта 29 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

Хотя ордер является следствием принятия решения о предоставлении жилого помещения, ЖК ПМР не предусматривает оснований, порядка и последствий признания такого решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма недействительным.

Ордер, являющийся основанием для вселения в жилое помещение и заключения договора социального найма, может быть признан судом недействительным в случаях, указанных в пункте 1 статьи 74 ЖК ПМР (статьи 51 ЖК МССР), а именно:

а) в случаях предоставления гражданами не соответствующих действительности сведений о признании их нуждающимися в улучшении жилищных условий;

б) нарушения прав других граждан или организаций на указанное в ордере жилое помещение;

в) неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилого помещения;

г) в иных случаях нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений, предусмотренных ЖК ПМР, иными актами законодательства (Правила предоставления жилых помещений по договору коммерческого найма на территории Приднестровской Молдавской Республики, утвержденные Приказом Министерства регионального развития ПМР № 380 от 16 мая 2016 года (САЗ 30-16). До утверждения данных Правил действовали Правила предоставления жилых помещений на территории Приднестровской Молдавской Республики и Примерные правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, утвержденные Приказом Министерства промышленности ПМР № 1035 от 01 декабря 2003 года (САЗ 04-11), Положение о порядке предоставления жилых помещений в МССР № 405 от 25 ноября 1987 года);

(Подпункт «г» пункта 29 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

д) в случае отказа гражданина, получившего ордер, от заключения договора социального найма жилого помещения.

30. Согласно пункту 1 статьи 80 ЖК ПМР при временном отсутствии нанимателя жилого помещения, кого-либо из членов его семьи или всех этих лиц, за ними сохраняются все права и обязанности по договору социального найма жилого помещения с условием добросовестного исполнения обязанностей по договору.

Если отсутствие в жилом помещении указанных лиц не носит временного характера, то есть данные лица выехали на постоянное место

жительство в другое место, то в соответствии с пунктом 2 статьи 94 ЖК ПМР договор социального найма считается расторгнутым со дня выезда.

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 (конфликтные отношения в семье, расторжение брака и т.п.) или добровольный характер; носит ли его выезд 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.) характер; не чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением со стороны других лиц, проживающих в нем.

Для признания лица утратившим право пользования жилым помещением по пункту 2 статьи 94 ЖК ПМР (части второй статьи 92 ЖК МССР) в связи с выездом, судом должны быть установлены обстоятельства, свидетельствующие о добровольном выезде данного лица из спорного жилого помещения на постоянное жительство в другое место и об отсутствии препятствий в пользовании данным жилым помещением, а также о его отказе в одностороннем порядке от прав и обязанностей по договору социального найма.

Отсутствие же у гражданина, добровольно выехавшего из жилого помещения на постоянное жительство в другое место, в новом месте жительства права пользования жилым помещением по договору социального найма или права собственности на жилое помещение, само по себе, не может являться основанием для признания отсутствия этого гражданина в спорном жилом помещении временным, поскольку согласно пункту 1 статьи 1 ЖК ПМР граждане приобретают и осуществляют свои жилищные права своей волей и в своих интересах. Отказ гражданина от пользования жилым помещением по договору социального найма может подтверждаться различными доказательствами, свидетельствующими о таком волеизъявлении гражданина как стороны в договоре найма жилого помещения.

31. По делам о выселении граждан, лишенных родительских прав, без предоставления им другого жилого помещения (пункт 2 статьи 80 ЖК ПМР) необходимо иметь в виду, что иск подлежит удовлетворению, если в ходе судебного разбирательства суд придет к выводу о невозможности совместного проживания этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав.

С иском о выселении из жилого помещения родителей, лишенных родительских прав, могут обратиться органы опеки и попечительства, опекун (попечитель) или приемный родитель ребенка, прокурор, а также родитель, не лишенный родительских прав.

В соответствии с пунктом 2 статьи 75 ЖК ПМР несовершеннолетний, в отношении которого родители (один из них) лишены родительских прав,

сохраняет право пользования жилым помещением по договору социального найма.

32. Судам необходимо иметь в виду, что расторжение договора социального найма жилого помещения и выселение из него граждан, по требованию наймодателя и нанимателя, в случае отказа добровольно расторгнуть договор, возможны лишь в судебном порядке по установленным в ЖК ПМР и в других законах основаниям (статьи 96 – 98 ЖК ПМР, статьи 709, 710 ГК ПМР).

При этом суд вправе назначить нанимателю и членам его семьи срок (не более одного года) для устранения допущенных ими нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения (пункт 1 статьи 96 ЖК ПМР), и если в течение такого срока нарушения устранены не будут, или не будут приняты меры для их устранения, суд принимает решение о расторжении договора и выселении (пункты 4, 5 статьи 96 ЖК ПМР).

33. При рассмотрении иска наймодателя о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма в связи с невнесением ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги за шесть месяцев без уважительных причин (подпункт а) пункта 1 статьи 96, пункт 2 статьи 98 ЖК ПМР) суду необходимо установить, по каким причинам и в течение какого периода времени нанимателем и членами его семьи не исполнялась обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Разрешая указанный спор, судам следует исходить из того, что, по смыслу подпункта а) пункта 1 статьи 96, пункта 2 статьи 98 ЖК ПМР, обстоятельством, имеющим юридическое значение, является невнесение нанимателем и членами его семьи названных платежей за шесть месяцев.

К уважительным причинам невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги судом могут быть, например, отнесены: тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры, длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии; болезнь нанимателя и (или) членов его семьи и др.

Заявленный иск не может быть удовлетворен, если суд придет к выводу об уважительности причин невнесения платы нанимателем и членами его семьи за жилое помещение и коммунальные услуги за шесть месяцев.

При этом, в силу пункта 5 статьи 96 ЖК ПМР по решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более 1 (одного) года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения (пункт 1 статьи 96 ЖК ПМР).

Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе

нанимателя, суд, в решении о расторжении договора, может отсрочить исполнение решения на срок не более 1 (одного) года.

В резолютивной части решения суда о расторжении договора социального найма и выселении нанимателя и членов его семьи по основанию, предусмотренному пунктом 2 статьи 98 ЖК ПМР, должно быть указано другое конкретное жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма выселяемым нанимателю и членам его семьи.

34. В соответствии с подпунктами б) – г) пункта 1 статьи 96, пункта 3 статьи 98 ЖК ПМР наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица могут быть выселены из жилого помещения по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения в случаях, если они используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или разрушают и портят жилое помещение.

Разрешая дела о выселении нанимателя, членов его семьи или других совместно проживающих с ним лиц из жилого помещения по основаниям, предусмотренным пунктом 3 статьи 98 ЖК ПМР, суды должны исходить из того, что такое выселение является крайней мерой ответственности и возможно лишь при установлении систематического совершения противоправных виновных действий со стороны указанных лиц, а меры предупреждения оказались безрезультатными.

Под использованием жилого помещения не по назначению, исходя из положений статьи 305 ГК ПМР, следует понимать использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных), то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое.

К систематическому нарушению прав и законных интересов соседей нанимателем и (или) членами его семьи следует отнести их неоднократные, постоянно повторяющиеся действия по пользованию жилым помещением без соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении или доме граждан, без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями (например, прослушивание музыки, использование телевизора, игра на музыкальных инструментах в ночное время с превышением допустимой громкости; производство ремонтных, строительных работ или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время; нарушение правил содержания домашних животных; совершение в отношении соседей хулиганских действий и др.).

Под систематическим разрушением или порчей жилого помещения, следует понимать целенаправленные действия постоянного характера нанимателя, членов его семьи или других совместно проживающих с ним лиц, влекущие повреждение либо уничтожение структурных элементов жилого помещения (окон, дверей, пола, стен, санитарно-технического оборудования и т.п.).

35. Согласно пункту 3 статьи 97 ЖК ПМР лица, самоуправно занявшие жилое помещение, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

Под самоуправным занятием жилого помещения следует понимать вселение в помещение без предоставления его в установленном порядке.

IV. Наем служебных и специализированных жилых помещений

36. Виды служебных и специализированных жилых помещений, порядок предоставления и пользования ими, а также категории граждан, для временного проживания которых они предназначены, определены статьями 118–124 ЖК ПМР, Приказом Государственной службы энергетики и жилищно-коммунального хозяйства ПМР № 377 от 9 июля 2009 года «Об утверждении перечня категорий работников, которым могут быть предоставлены служебные помещения» (САЗ 09-36), Постановлением Правительства ПМР № 1 от 8 января 2014 года «Об утверждении Положения об общежитиях государственного жилищного фонда, Положения о порядке перевода государственных общежитий в категорию жилых домов, предназначенных для постоянного проживания граждан, Положения о порядке предоставления и пользования общежитиями государственного жилищного фонда организаций образования ПМР» (САЗ 14-2), Приказом Министерства обороны ПМР № 317 от 25 октября 2016 года «Об утверждении Положения «О порядке обеспечения жилыми помещениями в Вооруженных силах ПМР» (САЗ 16-44), Приказом Министерства по социальной защите и труду ПМР № 627 от 11 июля 2019 года «Об утверждении Типового Положения «О Республиканском специализированном доме ребенка» (САЗ 19-34) и другими актами жилищного законодательства.

(Пункт 36 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

37. В качестве служебных и специализированных жилых помещений используются жилые помещения частного, государственного и муниципального жилищных фондов (пункт 2 статьи 118 ЖК ПМР).

К служебным жилым помещениям относятся, как правило, отдельные квартиры (пункт 2 статьи 120 ЖК ПМР).

Под служебные жилые помещения выделяются: общежития, дома маневренного фонда, дома-интернаты для детей-инвалидов, ветеранов, дома для одиноких престарелых, жилые дома системы органов социальной защиты, а также дома иного специального назначения (статья 119 ЖК ПМР).

Согласно пункту 2 статьи 120 ЖК ПМР служебные жилые помещения предназначаются для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него.

(Абзац четвертый пункта 37 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

Служебные жилые помещения предоставляются работникам, включенным в Перечень категорий работников, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения, утвержденный Приказом

Государственной службы энергетики и жилищно-коммунального хозяйства ПМР № 377 от 09 июля 2009 года.

(Абзац пятый пункта 37 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

При решении вопроса является ли жилое помещение служебным, судам необходимо учитывать, что жилое помещение включается в число служебных и исключается из него решением соответствующего жилищного фонда. По действовавшему ранее ЖК МССР, помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда и фонда жилищно - строительных кооперативов считались служебными со времени вынесения решения местной администрации о включении их в число служебных (в домах жилищно - строительных кооперативов помещения могли быть включены администрацией в число служебных только с согласия общего собрания членов кооператива), а в домах, принадлежащих колхозам, - со времени утверждения местной администрацией решения общего собрания членов колхоза или собрания уполномоченных.

Служебные жилые помещения предоставляются по решению администраций организаций, в ведении которых находятся эти помещения в пользование по специальному ордеру (статьи 72, 120 ЖК ПМР, статьи 50, 108 ЖК МССР), который, в свою очередь является единственным основанием для вселения в это помещение.

С гражданином, на имя которого выдан ордер на служебное жилое помещение, заключается письменный договор найма (социального или коммерческого) служебного жилого помещения на все время работы нанимателя, в связи с которой ему предоставлено это помещение.

К правоотношениям по предоставлению и пользованию служебными жилыми помещениями применяются правила о пользовании жилыми помещениями в государственном и муниципальном жилищном фонде по договорам социального и коммерческого наймов, об их изменении и прекращении, нормы об основаниях, порядке и последствиях признания ордера на жилое помещение недействительным и другие нормы ЖК ПМР (ранее – часть 4 статьи 108 ЖК МССР), постольку, поскольку они не противоречат статьям 120, 124 ЖК ПМР.

38. Согласно пункту 1 статьи 121 ЖК ПМР общежития используются для проживания рабочих, студентов, учащихся, военнослужащих, а также других граждан в период работы, учебы или службы (Постановление Правительства ПМР № 1 от 8 января 2014 года).

(Абзац первый пункта 38 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

Вселение граждан в общежитие производится согласно решению собственника или правомочного лица по ордеру, который является основанием для заключения договора социального найма с вселяемыми гражданами в общежитие. Жилые помещения в общежитиях могут предоставляться по договору коммерческого найма (пункты 10, 11 Положения об общежитиях государственного жилищного фонда).

К правоотношениям по предоставлению и пользованию общежитиями применяются правила о пользовании жилыми помещениями в государственном

и муниципальном жилищном фонде по договорам социального и коммерческого наймов, об изменении и прекращении указанных договоров, нормы об основаниях, порядке и последствиях признания ордера на жилое помещение недействительным и другие нормы ЖК ПМР, постольку, поскольку они не противоречат статьям 121, 124 ЖК ПМР.

39. Граждане, прекратившие трудовые или гражданско-правовые отношения, а также лица, закончившие обучение в учебных заведениях, подлежат выселению из служебных жилых помещений и общежитий, которые им были предоставлены в связи с работой или учебой без предоставления другого жилого помещения (пункт 1, 2 статьи 124 ЖК ПМР) в порядке и на условиях предусмотренных ЖК ПМР.

Граждане, указанные в пункте 3 статьи 124 ЖК ПМР, не подлежат выселению из служебных жилых помещений и общежитий государственного и муниципального жилищного фонда, без предоставления другого жилого помещения.

При рассмотрении дел о выселении из служебных жилых помещений и общежитий судам необходимо выяснять, не входит ли ответчик в круг лиц, указанных в пункте 3 статьи 124 ЖК ПМР.

Согласно пункту 4 статьи 124 ЖК ПМР выселение из жилых помещений маневренного фонда и иных специализированных домов производится в связи с устранением причин, по которым были предоставлены эти помещения, а также в случае получения или приобретения другого жилого помещения по предусмотренным законодательством основаниям.

Председатель Верховного суда
Приднестровской Молдавской Республики

В.С. Рымарь

Секретарь Пленума, судья Верховного суда
Приднестровской Молдавской Республики

О.Л. Колесникова