



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ПРЕЗИДИУМА ВЕРХОВНОГО СУДА
ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

от 15 марта 2012 года

Президиум Верховного Суда Приднестровской Молдавской Республики, обсудив Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда ПМР по рассмотрению жилищных споров и споров, связанных с приватизацией жилых помещений, руководствуясь частями 3, 4 статьи 4 и подпунктом «в» части 2 статьи 16 Конституционного Закона «О Верховном Суде Приднестровской Молдавской Республики»,

постановляет:

1. Утвердить Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда ПМР по рассмотрению жилищных споров и споров, связанных с приватизацией жилых помещений, согласно приложению.
2. Направить Обзор в суды общей юрисдикции Приднестровской Молдавской Республики в качестве рекомендаций в практической деятельности.

**Председательствующий
Президиума**

В.С. Рымарь

ОГЛАВЛЕНИЕ

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Закон, подлежащий применению при разрешении жилищных споров.
2. Подведомственность и подсудность дел по спорам, возникающим из жилищных правоотношений.
3. Применение сроков исковой давности к спорам, возникающим из жилищных правоотношений.
4. Защита личных неимущественных прав и других нематериальных благ при рассмотрении жилищных споров.
5. Участие прокурора при рассмотрении жилищных споров.
6. Разрешение судом требований о возложении обязанности на уполномоченный орган произвести прописку или выписку граждан из жилого помещения.

II. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

7. Защита вещных прав на жилые помещения членов семьи собственника и приравненных к ним лиц.
8. Защита прав собственника жилого помещения перед другими собственниками и лицами, не имеющими право пользования жилым помещением.
9. Защита прав собственника жилого помещения перед членами его семьи и лицами, приравненными к ним.
10. Защита прав собственника жилого помещения перед лицами, пользующимися его жилым помещением на договорных основаниях.

III. СОЦИАЛЬНЫЙ НАЕМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

11. Пользование жилым помещением по договору социального найма нанимателем, членами его семьи и иными лицами.
12. Изменение договора социального найма жилого помещения.
13. Признание ордера недействительным и расторжение, в связи с этим, договора социального найма жилого помещения.
14. Признание гражданина утратившим право пользования жилым помещением.
15. Расторжение договора социального найма и выселение из жилого помещения.
16. Выселение лиц, занявших жилое помещение самоуправно.

IV. НАЕМ СЛУЖЕБНЫХ И СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

17. Пользование служебными и специализированными жилыми помещениями.
18. Выселение из служебных и специализированных жилых помещений.

V. ПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

19. Общие вопросы, возникающие при разрешении споров связанных с приватизацией жилых помещений.
20. Участники приватизации жилых помещений.
21. Жилые помещения как объекты приватизации.
22. Признание договора приватизации жилого помещения недействительным. Применение сроков исковой давности.
23. Особенности раздела приватизированного супругами жилого помещения.
24. Особенности рассмотрения споров о включении в наследственную массу жилого помещения, которое наследодатель намеревался приватизировать, но умер до оформления сделки.

Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда ПМР по рассмотрению жилищных споров и споров, связанных с приватизацией жилых помещений

I. Общие положения

1. Закон, подлежащий применению при разрешении жилищных споров.

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

Таким образом, указанными положениями закреплено правило, согласно которому определение закона, которым следует руководствоваться при разрешении жилищного спора, связано с определением момента возникновения спорного жилищного правоотношения.

В случае если жилищные правоотношения возникли до введения в действие ЖК ПМР, к спорным правоотношениям применяется соответственно Жилищный кодекс Молдавской Советской Социалистической Республики 1983 года, 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.

Определение по делу №Зк-350/2011

Удовлетворяя искивые требования ЗАО «...» к Б.В.И., Б.Л.Г. о выселении из общежития, суд исходил из того, что жилые помещения в общежитии ЗАО «...» были предоставлены ответчикам на период работы и в связи с прекращением трудовых отношений ответчики и члены их семьи утратили право пользования общежитием. При этом суд руководствовался нормами ЖК ПМР.

Как усматривается из материалов дела, Б.В.И. был принят на работу на завод «...» 6 июля 1989 года и 9 ноября 1989 года уволен с работы в связи с призывом на военную службу. Приказом от 6 апреля 1992 года Б.В.И. вновь принят на работу и на основании совместного решения правления ЗАО «...» и профкома от 15 июня 1994 года ему выделена комната <...> в общежитии на состав семьи два человека: он и жена Б.Л.Г.

Б.В.И. уволен с работы по собственному желанию 18.03.2002 года, Б.Л.Г., которая также работала на предприятии ответчика, уволена с работы 13.08.2009 года.

Отменяя данное решение и направляя дело на новое рассмотрение, Судебная коллегия сослалась на ст. 2 Вводного закона, согласно которой ЖК ПМР применяется к правоотношениям, возникшим после введения его в действие, и указала на то, что правоотношения между сторонами данного спора возникли до вступления в силу ЖК ПМР, следовательно, к ним применяются нормы жилищного законодательства МССР.

1.2. Учитывая, что Жилищный кодекс содержит часть норм гражданского права (регулирование договорных отношений, вопросы права собственности на общее имущество многоквартирного дома, распоряжения собственностью, организации и деятельности жилищных кооперативов, ТСЖ и проч.), то в случае несоответствия между нормами гражданско-правового характера, содержащимися в Жилищном кодексе и Гражданском кодексе, приоритет должен быть отдан Гражданскому кодексу, поскольку согласно абзацу 2 пункта 2 статьи 3 ГК ПМР нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать Гражданскому кодексу, а в случае противоречия норм гражданского права, содержащихся в иных законах, применяются нормы Гражданского кодекса.

1.3. В соответствии с положениями пункта 2 статьи 6 ЖК ПМР к жилищным правоотношениям может применяться гражданское законодательство, если это не противоречит существу жилищных отношений, например, правила об исковой давности, общие положения о сделках и об их недействительности, нормы о договорах социального и коммерческого найма и другие.

2. Подведомственность и подсудность дел по спорам, возникающим из жилищных правоотношений.

2.1. В соответствии со статьей 46 Конституции ПМР каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод. Пункт 1 статьи 14 ЖК ПМР устанавливает, что защита нарушенных жилищных прав осуществляется в судебном порядке.

Осуществляет непосредственную судебную защиту – суд общей юрисдикции в соответствии с подведомственностью дел, установленной Гражданским процессуальным кодексом ПМР.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 26 ГПК ПМР суды рассматривают и разрешают исковые дела с участием граждан, организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления, о защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, по спорам, возникающим из гражданских, семейных, трудовых, жилищных, земельных, экологических и иных правоотношений.

Дела по жилищным спорам рассматриваются в судах на основании исковых заявлений (заявлений) заинтересованных лиц, по заявлению прокурора, поданному на основании и в порядке, предусмотренных статьей 43 ГПК ПМР, либо по заявлению лиц, указанных в статье 45 ГПК ПМР.

2.2. Жилищные споры (о признании права на жилое помещение, о выселении из жилого помещения, о предоставлении жилого помещения по договору социального и коммерческого наймов, о признании недействительным ордера на жилое помещение, о заключении, изменении, расторжении и признании недействительным договора социального найма, о принудительном обмене занимаемого жилого помещения, о признании обмена жилыми помещениями недействительным и другие) исходя из положений статей 26, 117 ГК ПМР рассматриваются по первой инстанции районным (городским) судом.

3. Применение сроков исковой давности к спорам, возникающим из жилищных правоотношений.

Учитывая, что в Жилищном кодексе ПМР не установлены сроки исковой давности для защиты нарушенных жилищных прав, то к жилищным правоотношениям в силу пункта 2 статьи 6 ЖК ПМР применяются сроки исковой давности, предусмотренные главой 12 Гражданского кодекса ПМР.

При выселении из служебного жилого помещения в связи с прекращением трудовых отношений, течение срока исковой давности следует исчислять со времени прекращения работником трудовых отношений с организацией, предоставившей служебное жилое помещение.

Определение по делу №3к-219/2007

В соответствии со ст. 74 ГК МССР, действовавшего на момент возникновения спорных правоотношений, общий срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено (исковая давность), устанавливается в три года.

Статьей 79 ГК МССР предусмотрено, что течение срока исковой давности начинается со дня возникновения права на иск; право на иск возникает со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Решением государственной администрации от 28 апреля 1995 года квартира <...> переведена из разряда государственной в разряд служебной и предоставлена работнику милиции Б.И.С. на семью из 5 человек. 8 декабря 1995 года Б.И.С. уволился из УВД.

1 декабря 2005 года Управление внутренних дел обратилось в суд с иском о выселении из служебного жилого помещения Б.И.С. и членов его семьи.

При таких данных и учитывая, что Б.И.С. прекратил трудовые отношения с УВД 8 декабря 1995 года, а в суд истец обратился 1 декабря 2005 года, суд обоснованно отказал в удовлетворении исковых требований в связи с пропуском срока исковой давности.

4. Защита личных неимущественных прав и других нематериальных благ при рассмотрении жилищных споров.

Согласно пункту 2 статьи 166 ГК ПМР личные неимущественные права и другие нематериальные блага (право на выбор места пребывания и жительства, права на неприкосновенность жилища, и другие) защищаются предусмотренными законом (статья 12 ГК ПМР) способами защиты гражданских прав, в частности путем компенсации причиненного гражданину морального вреда.

Рассматривая требования о возмещении морального вреда в случае нарушения личных неимущественных прав и других нематериальных благ

гражданина, а так же в случае нарушения имущественных прав (когда право на возмещение предусмотрено законом), необходимо учитывать, что право на компенсацию возникает, когда гражданин претерпевает нравственные или физические страдания, имели место неправомерные действия (бездействие) причинителя вреда и имеется причинная связь между неправомерными действиями (бездействием) и моральным вредом, а также установлена вина причинителя вреда (за исключением случаев, предусмотренных статьей 1134 ГК ПМР).

Компенсация морального вреда осуществляется в соответствии со статьей 1135 ГК ПМР.

Определение по делу 3к-78/2010

К.А.П. обратился в суд с иском к Ш.Н.Н. о вселении и устранении препятствий в пользовании жильем, компенсации морального вреда по основаниям, что 7 июня 2009 года Ш.Н.Н. в его отсутствие сменила замки на входной двери спорной квартиры, чем лишила его возможности проживать по месту прописки. Просил вселить его в спорную квартиру, обязать Ш.Н.Н. не чинить препятствий в пользовании жилым помещением, взыскать с неё в счет возмещения убытков и компенсации морального вреда 35000 рублей.

Решением суда исковые требования К.А.П. удовлетворены частично: К.А.П. вселен в квартиру № <...>, Ш.Н.Н. обязан не чинить препятствий ему в пользовании жилым помещением, в пользу К.А.П. также взыскана компенсация морального вреда в сумме 1000 рублей. В остальной части исковых требований отказано за необоснованностью.

Судебная коллегия с решением суда в части взыскания с Ш.Н.Н. в пользу К.А.П. компенсации морального вреда по основаниям, что К.А.П. с июня 2009 года был лишен возможности проживать в спорной квартире, не согласилась, отменив данное решение и направив дело на новое рассмотрение.

В соответствии с п. 1 ст. 167 ГК ПМР, 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 силу п. 2 ст. 1133 ГК ПМР моральный вред, причиненный действиями (бездействием), нарушающими имущественные права гражданина, подлежит компенсации в случаях, предусмотренных законом.

Таким образом, суд неправильно взыскал денежную компенсацию с Ш.Н.Н. за то, что она чинила К.А.П. препятствия в пользовании спорной квартирой, поскольку указанные правоотношения вытекают из существа материальных требований, по которым действующим законодательством не предусмотрено возмещение морального вреда.

5. Участие прокурора при рассмотрении жилищных споров.

При разрешении вопроса об участии прокурора при рассмотрении жилищных споров судам необходимо учитывать, что согласно части 2 статьи 43 ГПК ПМР участие прокурора в разбирательстве гражданского дела обязательно в случаях, когда это предусмотрено законом или когда необходимость участия прокурора в данном деле признана судом.

Поскольку Жилищный кодекс ПМР (ЖК МССР), Гражданский кодекс ПМР в части регулирования отношений по пользованию жилыми

помещениями собственником, членами его семьи и договорных отношений по пользованию жилыми помещениями различных жилищных фондов, Закон ПМР «О приватизации государственного жилищного фонда» от 11 февраля 1992г. (СЗМР 92-1) не предусматривают обязательное участие прокурора при рассмотрении жилищных споров, прокурор участвует в разбирательстве дела, по правилам, предусмотренным статьей 43 ГПК ПМР.

6. Разрешение судом требований о возложении обязанности на уполномоченный орган произвести прописку или выписку граждан из жилого помещения.

6.1. 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 его выписки из жилого помещения органом, осуществляющим прописку, выписку и регистрацию граждан на территории ПМР (согласно подпункта «ж» пункта 20 Положения «О правилах прописки, выписки и регистрации граждан на территории Приднестровской Молдавской Республики» утв. приказом Министра внутренних дел ПМР от 26 августа 2002 г. № 249 (САЗ 02-35)). При этом заявление дополнительных требований о возложении на такой орган обязанности выписать гражданина не требуется. В случае если такие требования заявлены, суд вправе отказать в их удовлетворении.

6.2. Учитывая, что удовлетворение судом требований о признании лица не приобретшим права пользования жилым помещением не является основанием для выписки его из спорного жилого помещения уполномоченным органом, осуществляющим прописку, выписку и регистрацию граждан на территории ПМР, суд, в случаях, предусмотренных статьей 194 ГПК ПМР, может выйти за пределы заявленных истцом требований и решить вопрос о понуждении уполномоченного органа выписать ответчика из спорного жилого помещения.

Определение по делу № 3к-321/2011

Решением суда искивые требования З.А.А. к П.Т.Ю. о признании не приобретшей права пользования жилым помещением и признании прописки недействительной удовлетворены частично. П.Т.Ю. признана не приобретшей права пользования жилым помещением. В удовлетворении исковых требований о признании прописки П.Т.Ю. произведенной 30 декабря 1999 года ПО УВД г. Тирасполь по адресу <...> недействительной - отказано. Суд обязал ПО УпДМ МВД ПМР произвести выписку П.Т.Ю. из дома № <...>.

Судебная коллегия оставила решение суда без изменения, указав, в частности, что после оформления прописки П.Т.Ю. не воспользовалась своим правом на вселение и не приобрела право пользования помещениями в доме <...>, придя к выводу о необходимости обязать ПО УпДМ МВД ПМР выписать ее. При этом суд обоснованно отказал в удовлетворении требования З.А.А. о признании прописки П.Т.Ю. недействительной, посчитав указанные требования излишне заявленными.

6.3. Кроме того, необходимо учитывать, что действующее законодательство не позволяет суду, признать прописку недействительной, либо аннулировать ее, в случаях, если истцом преследуются цель выселить ответчика, а не оспаривается, например, законность совершения действий органа осуществляющего прописку, выписку и регистрацию граждан на территории ПМР. При этом суд вправе лишь обязать уполномоченный орган произвести выписку гражданина.

6.4. Суд так же не вправе самостоятельно произвести выписку гражданина, поскольку иное означало бы вмешательство суда в компетенцию органов, осуществляющих прописку, выписку и регистрацию на территории Приднестровской Молдавской Республики, которыми являются органы внутренних дел Приднестровской Молдавской Республики, что противоречит статье 6 Конституции ПМР.

II. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

7. Защита вещных прав на жилые помещения членов семьи собственника и приравненных к ним лиц.

7.1. 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.

7.2. 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), дети (в том числе усыновленные) как собственника, так и любого из членов его семьи, родители (усыновители), а так же нетрудоспособные иждивенцы.

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 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, 44 Закона ПМР от 17 февраля 2005 г. №537-3-III «О государственном пенсионном обеспечении граждан в ПМР» (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;

Определение по делу №3к-30/2009

П.А.А. обратился в суд к Г.Е.А. и ЖК № <...> о признании членом семьи собственника жилого помещения и признании права пользования жилым помещением, так как является членом семьи своей бабушки Г.Е.А., проживал в принадлежавшей ей квартире длительное время с матерью и сестрой, однако не был включён в лицевой счёт и поквартирную карточку.

Решением суда искивые требования П.А.А. к жилищному кооперативу № <...>, Г.Е.А. о признании членом семьи собственника и признании права пользования жилым помещением удовлетворены.

Определением Судебной коллегии решение суда оставлено без изменения со ссылкой на п. 1 ст. 36 ЖК ПМР, определяющей, что к членам семьи собственника относятся постоянно проживающие с ним супруг, дети, как собственника, так и любого из членов его семьи, родители и п.п. «в» п. 1 ст. 151 КоБС ПМР, определяющей, что дети, оставшиеся без попечения родителей и находящиеся в воспитательных учреждениях, лечебных учреждениях, учреждениях социальной защиты населения и других аналогичных учреждениях, имеют право на сохранение права собственности на жилое помещение или права пользования жилым помещением.

Квартира <...>, принадлежала на праве собственности ответчице Г.Е.А. 8 августа 2006 года право собственности на вышеуказанную квартиру зарегистрировано за О.Н.В. П.А.А., являясь внуком Г.Е.А., в 1992 году был вселён ею в данную квартиру вместе со своей сестрой П.С.И. и матерью П.Л.П.

П.Л.П. была прописана в данной квартире, а П.С.И., будучи несовершеннолетней, внесена в лицевой счёт и поквартирную карточку по данной квартире. Несовершеннолетний П.А.А. (1989 года рождения) при вселении в квартиру в данные документы внесён не был. Однако, согласно справок, выданных председателями ЖСК <...> 9 августа 1996 года и 14 июня 2006 года, Г.Е.А. проживает в спорной квартире и на её иждивении находятся внуки П.А.А. и П.С.И. Факт проживания истца с Г.Е.А. одной семьей ответчиком не оспаривается.

28 июля 1994 года над несовершеннолетними П.А.А. и П.С.И. была установлена опека, опекуном назначена бабушка Г.Е.А. Решением суда от 17 сентября 1996 года П.Л.А. была лишена родительских прав в отношении сына – П.А.А. и дочери – П.С.И. В период с ноября 1997 года по сентябрь 2006 года П.А.А. обучался в МОУ «<...> школа-интернат», опека была отменена.

При таких данных суд обоснованно с учётом вышеуказанных требований п. 1 ст. 36 ЖК ПМР и п.п. «в» п. 1 ст. 151 КоБС ПМР удовлетворил требования П.А.А. о признании членом семьи собственника и признании права пользования жилым помещением.

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 юридического факта вселения их собственником в жилое помещение, но и выяснение содержания волеизъявления собственника на их вселение, 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 (статья 53 ГПК ПМР).

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, 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.

Определение по делу №3к-144/2010

Д.Е.Н. обратилась в суд с иском к Т.Г.П. о защите прав собственника и о выписке из домовладения № <...> по основаниям, что жилой дом принадлежит ей на праве собственности, однако ответчица, будучи прописанной и проживающей в нем, не пускает её в дом, препятствует ей как собственнику пользоваться домовладением. Просит устранить препятствия в пользовании жилым домом, обязав паспортный отдел Слободзейского РОВД выписать ответчицу из принадлежащего ей дома.

Решением суда в удовлетворении исковых требований отказано за необоснованностью.

Как видно из материалов дела, истица унаследовала после смерти своего брата Э.М.Н., умершего 15 марта 2005 года, домовладение № <...>. Однако в доме проживает ответчица Т.Г.П., которая состояла с братом в фактических брачных отношениях. При этом с 29 января 1988 года она прописана в этом доме.

При вынесении решения суд руководствовался п. 1 ст. 37 ЖК ПМР, п. 1 ст. 36 ЖК ПМР, п. 2 ст. 38 ЖК ПМР и указывал на то, что другие лица могут быть признаны членами семьи собственника, если они постоянно проживают совместно с собственником и ведут с ним общее хозяйство.

Судом установлено, что ответчица Т.Г.П. была прописана в спорном доме, и проживала в нем более 20 лет, ежегодно оплачивала налоги, осуществляла текущий ремонт дома и ухаживала за приусадебным участком.

Судебная коллегия своим определением решение суда оставила без изменения, указав, что ответчица Т.Г.П. приобрела право пользования жилым домом и оснований для её выписки из спорного дома не имеется.

7.3. 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.

Поскольку право пользования жилым помещением у несовершеннолетнего производно от права пользования жилым помещением родителя, то при утрате права пользования жилым помещением последним, ребенок так же утрачивает жилищные права.

При решении вопроса о признании несовершеннолетнего утратившим право пользования жилым помещением, необходимо учитывать, что его выезд из жилого помещения нельзя считать добровольным, когда он временно покинул место жительства в связи с обучением, отдыхом, болезнью и в других случаях.

Члены семьи собственника жилого помещения так же вправе вселять других членов своей семьи, но только с согласия собственника.

7.4. 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.

Согласно пункту 5 статьи 37 ЖК ПМР, пункта 3 статьи 309 и статьи 322 ГК ПМР бывшие члены семьи 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.

Определение по делу №3к-306/2005

О.Н.А. обратилась в суд с иском к О.С.П., О.Л.И. о вселении в квартиру <...> и устранении препятствий в пользовании данной жилой площадью по основаниям, что она в данной квартире прописана и проживает с 23 января 1998 года, но в последнее время ответчик заменил замки и препятствует ей с дочерью в пользовании жильем.

О.Л.И. обратилась в суд с иском к О.Н.А. об устранении препятствий в осуществлении права собственности на квартиру, расторжении договора найма жилого помещения и выселении с предоставлением другого жилого помещения, ссылаясь на то, что в спорной квартире ответчица прописалась с условием, что в случае распада семьи, она перейдет жить к своим родителям, за время проживания в браке с ее сыном у нее с невесткой сложились неприязненные отношения, своими действиями невестка препятствует в осуществлении ею права собственности на имущество.

Определением Судебной коллегии оставлено без изменения решение суда, которым исковые требования О.Н.А. к О.С.П., О.Л.И. о вселении, устранении препятствий в пользовании жилым помещением, удовлетворены, а в удовлетворении встречных исковых требований отказано.

Судом и Судебной коллегией при рассмотрении дела применены нормы ст. 309 ГК ПМР ст. ст. 37, 38 ЖК ПМР, ст. 130 ЖК МССР.

Как усматривается из материалов дела, О.Н.А. и О.С.П. состояли в зарегистрированном браке с 21 января 1994 года. Решением суда г. Тирасполя от 30 сентября 2004 года брак между ними расторгнут. С 23 января 1998 года они прописаны и проживают в квартире <...>, принадлежащей на праве собственности О.С.П. с 9 декабря 1997 года. Дочь сторон также вписана в лицевой счет по данной квартире. 20 сентября 2004 года, то есть после обращения истицы в суд, спорная квартира была зарегистрирована на праве собственности за О.Л.И. на основании договора дарения от 9 сентября 2004 года. В п. 5 данного договора имеется запись о том, что на момент заключения договора в отчуждаемой квартире прописан и проживает член семьи собственника квартиры, имеющий право пользования указанным жилым помещением О.Н.А.

Как видно из пояснении сторон, а также из постановления о привлечении к административной ответственности О.С.П. от 25 августа 2004 года ответчик заменил замок на входной двери квартиры, что препятствовало истице и ее дочери пользоваться указанной жилой площадью.

При таких данных суд пришел к выводу, что истица и ее несовершеннолетняя дочь, как бывшие члены семьи собственника имеют право пользования данным жилым помещением, а ответчики не вправе чинить им препятствия в пользовании данным жильем.

То обстоятельство, что 9 сентября 2004 года О.С.П. подарил квартиру своей матери О.Л.И., не свидетельствует о том, что О.Н.А. перестала быть членом семьи собственника квартиры, и она не может быть из нее выселена по основаниям, предусмотренным ст. 38 ЖК ПМР.

7.5. 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. При этом не имеет значения, знал или не знал приобретатель жилого помещения о наличии такого обременения.

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).

В силу статьи 322 ГК ПМР члены семьи прежнего собственника жилого помещения и бывшие члены семьи прежнего собственника жилого помещения, могут в судебном порядке требовать защиты против всяких нарушений их прав по пользованию жилым помещением, в том числе и его собственником.

Определение по делу №3к-427/2007

Б.Н.И. обратилась в суд с иском к П.А.Э. о выселении без предоставления другого жилого помещения из квартиры <...> по основаниям, что собственником квартиры являлся её муж П.Э.М., который по состоянию здоровья нуждался в постороннем уходе и 28 февраля 1998 года заключил с ней договор купли-продажи квартиры с условием пожизненного содержания. 31 декабря 2000 года её муж умер, однако в квартире остался прописанным его сын (ответчик), который с 1997 года не проживает в ней, не оплачивает коммунальные услуги и не желает выписываться. Просит выселить ответчика из квартиры без предоставления другого жилого помещения.

П.А.Э. обратился со встречным иском к Б.Н.И. о вселении и устранении препятствий в пользовании квартирой, ссылаясь на то, что он был прописан в квартире <...> и проживал вместе со своими родителями, но после смерти матери в 1995 году, отец женился. В связи со ссорами и скандалами, которые стали возникать в семье, его проживание в квартире стало невозможным, и он вынужден был уйти на квартиру. После смерти отца Б.Н.И. (истлица) его в квартиру не пускает, чиня препятствия в пользовании.

В силу п. 1 ст. 37 ЖК ПМР члены семьи собственника жилого дома, жилого помещения, вселенные им в принадлежащий ему жилой дом, жилое помещение, вправе наравне с ним пользоваться помещениями в доме, если при их вселении не было оговорено иное.

Согласно п. 2 ст. 38 ЖК ПМР и п. 2 ст. 309 ГК ПМР переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членом семьи прежнего собственника.

Суд, ссылаясь на указанные нормы права, исковые требования о вселении и устранении препятствий в пользовании квартирой удовлетворил. В удовлетворении требований о выселении отказал.

Судебная коллегия согласилась с решением суда, поскольку судом достоверно установлен факт вселения ответчика в 1988 году в спорную квартиру членом семьи бывшего собственника в установленном законом порядке, не проживание с 1997 года в квартире вызвано сложившейся конфликтной ситуацией в новой семье.

Определение по делу №3к-78/2010

Ш.Н.Н. обратилась с иском к К.А.П. о признании утратившим право пользования жилым помещением, выселении за невозможностью совместного проживания. К.А.П. обратился с встречным иском к Ш.Н.Н. о вселении и устранении препятствий в пользовании жильем.

Решением суда отказано в удовлетворении исковых требований Ш.Н.Н. о признании утратившим права пользования жилым помещением и выселении. Исковые

требования К.А.П. удовлетворены: К.А.П. вселен в спорную квартиру <...> и на Ш.Н.Н. возложена обязанность не чинить препятствий ему в пользовании жилым помещением.

Судом применены по делу нормы ч. 3 ст. 9 ЖК ПМР, п. 1, 3, 4 ст. 37, п. 2 ст. 38 ЖК ПМР.

Свои выводы суд мотивировал тем, что К.А.П. с 3 февраля 1999 года вселен и прописан в спорной квартире его бывшей женой К.О.В., являвшейся собственницей спорной квартиры.

Затем указанная квартира была зарегистрирована на праве частной собственности за Ш.Н.Н. После расторжения брака между К.О.В. и К.А.П., последний оставался проживать в спорной квартире. 7 июня 2009 года Ш.Н.Н. в отсутствие К.А.П. сменила замки на входной двери, тем самым создав ему препятствия в проживании в квартире.

Учитывая, что К.А.П. был вселен в спорную квартиру в качестве члена семьи собственника жилого помещения и приобрел права пользования ею, суд обоснованно удовлетворил его требования о вселении и понуждении не чинить препятствий в пользовании.

Определением Судебной коллегии решение суда оставлено без изменения.

7.6. Судам также необходимо иметь в виду, что прописка 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 пункта 2 Положения «О правилах прописки, выписки и регистрации граждан на территории ПМР», утвержденным приказом Министра внутренних дел ПМР от 26 августа 2002 г. № 249 (САЗ 02-35), прописка, выписка и регистрация 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 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 в жилом помещении является лишь одним из доказательств по делу, которое подлежит оценке судом наряду с другими доказательствами.

Определение по делу №3к-364/2009

Определением Судебной коллегии оставлено без изменения решение суда, которым удовлетворены иски П.О.Е. к П.С.Н., П.В.А. о защите права собственности на квартиру, признании прописки недействительной и выселении без предоставления другого жилого помещения.

В соответствии со статьей 321 ГК ПМР собственник вправе требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения.

В силу п. 1 ст. 36 ЖК ПМР, действующего на момент обращения в суд, к членам семьи собственника относятся постоянно проживающие с ним супруг (супруга), дети (в том числе усыновленные) как собственника, так и любого из членов его семьи, родители (усыновители). Другие лица могут быть признаны членами семьи собственника, если они постоянно проживают совместно с собственником и ведут с ним общее хозяйство. Нетрудоспособные иждивенцы, являются членами семьи собственника, если они проживают совместно с собственником. Нормы Жилищного Кодекса МССР, действующего на момент вселения ответчиков в спорное жилое помещение, аналогичным

образом определяли круг лиц, которые являются членами семьи собственника (ст. 55, 56 ЖК МССР).

Как усматривается из материалов дела, П.О.Е. является собственником квартиры № <...> на основании договора купли – продажи от 29 ноября 1994 года. Им, как собственником жилого помещения, регулярно оплачивался налог на недвижимое имущество. В данной квартире с 18 января 1996 года прописаны постоянно ответчики П.С.Н. и П.В.А.

П.С.Н. является родной тетей истца, ее муж П.В.А. родственником истца не является, с момента вселения в спорное жилое помещение и по настоящее время совместно с собственником не проживали, общее совместное хозяйство не вели, взаимное письменное согласие сторон на признание членами семьи собственника в соответствии с п. 4 ст. 36 ЖК ПМР отсутствует.

В силу подп. «б» п. 1 ст. 10 Жилищного Кодекса ПМР жилищные права и обязанности возникают из актов органов государственной и местной власти и управления, которые предусмотрены законом в качестве оснований возникновения жилищных прав и обязанностей;

Судебная коллегия указала, что ответчики ни членами семьи собственника, ни бывшими членами семьи собственника не являются, и доводы ответчиков, что они приобрели право пользования в результате прописки в спорное жилое помещение как акта административного органа, необоснованны, в связи, с чем у ответчиков отсутствует право пользования спорным жилым помещением.

7.7. 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 Жилищный кодекс 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 Гражданского кодекса 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 пунктом 3 статьи 37 ЖК ПМР.

В случае недостижения согласия по пользованию жилым помещением между собственником и членами его семьи спор может быть разрешен в суде.

К.М.П. обратилась в суд с иском к М.П.А. об определении порядка пользования в квартире <...>, принадлежащей ей на праве собственности по основаниям, что ее отец М.П.А. пользуется неправомерно двумя комнатами в трехкомнатной квартире, а она с мужем и матерью, которая расторгла брак с ответчиком, занимают одну комнату.

Решением суда исковые требования К.М.П. удовлетворены. Определен порядок пользования спорной квартирой: выделена в пользование К.М.П. и К.А.Л. жилая комната № 1 площадью 17,0 кв.м.; М.П.А. комната № 2, площадью 16,5 кв.м.; и М.О.И. комната № 3, площадью 16,0 кв.м. В общее пользование К.М.П., К.А.Л., М.П.А. и М.О.И. оставлены кухня, ванная, туалет и коридор.

Судом установлено, что трехкомнатная квартира № <...> общей площадью 65,6 кв.м., жилой площадью 49,1 кв.м., принадлежит на праве собственности истце. В указанной квартире проживают, кроме К.М.П., ее муж К.А.Л. и ее родители – М.О.И. и М.П.А. На основании решения суда от 30 ноября 2006 года М.П.А. и М.О.И. расторгли брак. В квартире фактически проживают три семьи.

Оставляя без изменения решение суда, Судебная коллегия указала, что с учетом собранных по делу доказательств, и с учетом того, что ответчик пользуется в данной квартире двумя комнатами, а истица, ее муж и мать одной комнатой, что нарушает право пользования собственника и членов ее семьи жилым помещением, суд пришел к правильному выводу об удовлетворении исковых требований К.М.П. об определении порядка пользования жилым помещением.

Определение по делу № 3к-19/2011

П.Е.В., П.А.В. обратились в суд с иском к П.В.Б. об определении порядка пользования жилым помещением по основаниям, что ответчик является собственником квартиры <...>. Истцы постоянно проживают и прописаны в квартире, однако с ответчиком сложились неприязненные отношения, возникают споры по пользованию квартирой, в связи с чем, просили суд определить порядок пользования спорной квартирой путем закрепления за П.Е.В. жилой комнаты площадью 19,5 кв.м., за П.А.В.- жилой комнаты площадью 14,8 кв.м., за ответчиком П.В.Б. жилой комнаты площадью 10,8 кв.м.

Определением Судебной коллегии оставлено без изменения решение суда, которым отказано в удовлетворении исковых требований П.Е.В., П.А.В. к П.В.Б. об определении порядка пользования квартирой <...>, по следующим основаниям.

П.В.Б. является собственником квартиры <...>. Квартира состоит из трех комнат, при этом комнаты жилой площадью 19,5 кв.м. и 14,8 кв.м. – смежные, площадь третьей комнаты составляет 10,5 кв.м. В указанной квартире прописаны и проживают П.В.Б., его бывшая жена – П.Е.В. и дочь П.А.В. (истцы).

Принимая во внимание указанные обстоятельства, суд пришел к выводу, что предоставление в пользование П.Е.В. жилой комнаты площадью 19,5 кв.м. и П. А.В.- жилой комнаты площадью 14,8 кв.м., существенно ущемит права ответчика, и с учетом требований ст.37 ЖК ПМР отказал истцам в удовлетворении требований об определении порядка пользования спорной квартирой.

Определение по делу № 3к-71/2008

С.В.С. обратился в суд с иском к С.Л.С. и К.М.Н. об устранении препятствий в пользовании жилым помещением по основаниям, что он, являясь собственником жилого дома, <...> не имеет возможности проживать в нём, так как этому препятствуют ответчицы, проживающие в этом доме. Просил суд обязать ответчиц не чинить ему препятствий во вселении и пользовании домовладением и определить порядок пользования жилыми помещениями, оставив в пользовании ответчиц комнату лит. 5.

Решением суда исковые требования С.В.С. об устранении препятствий и об определении порядка пользования жилыми помещениями удовлетворены.

Судебная коллегия решения суда отменила, указав, что определив порядок пользования жилыми помещениями и выделив истцу и его семье комнаты лит. 2 и 3, оставив в пользовании ответчиц комнаты лит. 4 и 5, суд пришёл к такому выводу преждевременно, без надлежащего выяснения всех обстоятельств, имеющих значение для дела.

Как видно из дела, домовладение <...> принадлежит С.В.С. Из технического паспорта на домовладение, жилая площадь дома составляет 33,4 кв.м.

Определяя же порядок пользования жилыми помещениями в спорном доме, суд исходил из того, что в домовладении имеется четыре жилых помещения, но при этом не проверил, все ли помещения выделенные сторонам являются жилыми и возможно ли их определение для проживания.

8. Защита прав собственника жилого помещения перед другими собственниками и лицами, не имеющими право пользования жилым помещением.

8.1. Согласно пункту 1 статьи 305 ГК ПМР собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Гражданин - собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.

Собственник вправе осуществлять правомочия по владению, пользованию и распоряжению своим жилым помещением по своему усмотрению, требовать устранения всяких нарушений своего права как собственника жилого помещения.

Защита прав собственника осуществляется путем предъявления исков об истребовании имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск), об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения (негаторный иск), о признании права и другие.

Виндикационный иск может быть заявлен в течение трех лет со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, на что указывают положения статьи 216 ГК ПМР. На негаторный иск исковая давность в силу статьи 224 ГК ПМР не распространяется.

Практика рассмотрения споров, возникающих из жилищных правоотношений, показывает, что предъявление вещно-правовых исков о защите прав на жилое помещение, как правило, неразрывно связано с требованиями о выселении из жилого помещения, например, лиц вселившихся в жилое помещение на основании гражданско-правовой сделки о безвозмездном пользовании жилым помещением, лиц, самовольно вселившихся в жилое помещение собственника помимо его воли и других лиц.

Определение по делу №3к- 323/2011

У.А.А. обратилась в суд с иском к О.А.Н. о вселении и выселении, по основаниям, что 07 октября 2010 года она приобрела по договору купли – продажи квартиру <...>. Учитывая, что ответчица, не имея никаких прав на данную квартиру, проживает в ней, не желает выселяться и препятствует вселению собственника, просила вселить её в спорную квартиру и выселить из неё ответчицу. Решением суда исковые требования У.А.А. удовлетворены.

В соответствии с пунктами 1, 2 ст. 305 ГК ПМР собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Жилые помещения предназначены для проживания граждан. Гражданин – собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.

В силу ст. 321 ГК ПМР собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Судом по делу установлено, что за У.А.А. зарегистрировано право собственности на двухкомнатную квартиру <...> на основании договора купли-продажи от 07 октября 2010 года, передаточного акта 07 октября 2010 года.

В судебном заседании истица пояснила, что, являясь собственником спорной квартиры, лишена права вселиться в неё, поскольку ответчица чинит ей в этом препятствия. Данные факты ответчицей не оспаривались.

Оставляя в силе решение суда, Судебная коллегия указала, что ответчица была вселена и проживает в спорной квартире в качестве временного жильца, не являлась членом семьи либо бывшим членом семьи как прежнего, так и настоящего собственника, не приобрела право пользования спорным жилым помещением, суд обоснованно пришел к выводу о наличии оснований для выселения О.А.Н. из спорной квартиры.

Определение по делу №3к-317/2009

К.К.М. обратился в суд с иском к Х.Е.А. и Б.Я.М. о выселении, по основаниям, что он является собственником ½ части жилого дома <...>, Х.Е.А. с членами своей семьи без законных на то оснований и разрешения собственника вселилась в указанный дом, выселиться в добровольном порядке отказывается.

Решением суда исковые требования истца удовлетворены. Определением Судебной коллегии решение суда оставлено без изменения.

В силу ст. 9 ЖК ПМР, право граждан на жилище может быть реализовано путём получения в установленном порядке жилых помещений на условиях договоров найма, путём приобретения жилья, найма жилья в частном жилищном фонде.

Согласно п. 2 ст.11 ЖК ПМР, самоуправное вселение в жилище против воли лиц, проживающих в нём на законных основаниях, недопустимо.

Судом установлено, что К.К.М. с 28 декабря 2002 года принадлежит на праве собственности ½ часть жилого дома <...>. Ответчица Х.Е.А. намеревалась приобрести спорное домовладение, получила ключи для осмотра дома, однако сделка заключена не была, договор найма также не заключался. Х.Е.А. с детьми проживает в спорном домовладении с 2002 года.

Кроме того, судом установлено, что ответчица и её дети в спорном домовладении не прописаны, Х.Е.А. выписана в Республику Молдова, её дочь Б.Я.М. прописана на другой жилой площади, сын Х.Д.К. несовершеннолетний.

При таких данных и учитывая то, что Х.Е.А. с членами семьи вселилась и проживает в спорном домовладении без законных на то оснований, суд обоснованно пришёл к выводу об удовлетворении исковых требований.

Определение по делу №3к-784/2010

К.М.Б. обратилась в суд с иском к Н.О.Б. об устранении препятствий в пользовании домом и вселении, по основаниям, что ответчица на протяжении десяти лет чинит препятствия в пользовании домовладением, принадлежащим им обоим на праве собственности в различных долях. Просила обязать ответчицу не чинить препятствия в пользовании домовладением, устранить их и вселить её.

Решением суда исковые требования К.М.Б. удовлетворены.

В соответствии с пунктами 1, 2 ст. 305 ГК ПМР собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в

соответствии с его назначением. Жилые помещения предназначены для проживания граждан. Гражданин – собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.

В силу ст. 321 ГК ПМР собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В судебном заседании истица пояснила, что, являясь сособственником спорного домовладения, лишена права им пользоваться, поскольку ответчица чинит ей в этом препятствия. Данный факт ответчицей не оспаривался.

Учитывая изложенное, определением Судебной коллегии решение суда оставлено без изменения, так как сособственник спорного домовладения вправе использовать его для личного проживания, а действия Н.О.Б. носили противоправный характер.

8.2. В соответствии с положениями статьи 264 Гражданского кодекса 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.

Определение по делу № 3к-308/2008

С.Ю.М. обратился в суд с иском к С.Н.П. о вселении, об определении порядка пользования квартирой, о возложении обязанности на ответчицу не чинить препятствий в пользовании квартирой по основаниям, что ему и ответчице на праве общей долевой собственности принадлежит квартира <...>, ему 1/4 доли, ответчице - 3/4 доли. Однако последняя препятствует ему во вселении и пользовании жилой площадью, в связи, с чем он просил суд вселить его в спорную квартиру, выделить ему в пользование комнату 17-39, площадью 9,6 кв.м. и обязать ее не чинить препятствий в пользовании жилым помещением.

Суд, сославшись на ст. 264 ГК ПМР, определил порядок пользования спорной квартирой, выделив в пользование С.Ю.М. комнату №1 площадью 9,6 кв. м, С.Н.П. комнату №2, площадью 19,1 кв.м., комнату №3, площадью 11,2 кв. м, подсобные помещения: кухню, коридор, санузел, кладовую оставил в общем пользовании сторон, а так же вселил С.Ю.М. в квартиру <...>, принадлежащую сторонам на праве общей долевой собственности, обязав ответчицу не чинить препятствий в пользовании квартирой.

Отменяя решение суда, Судебная коллегия в своем определении указала, что решение суда подлежит отмене, как постановленное в нарушение норм материального права, а именно, что разрешая требование участника долевой собственности об определении порядка пользования имуществом, находящимся в долевой собственности, суд должен учитывать фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого из сособственников в этом имуществе и наличие реальной возможности совместного пользования.

Более того, суд не учел расположение жилых помещений в квартире и выделил в пользование сторон смежные комнаты.

Определение по делу №3к-342/2007

Ш.С.Н. обратился в суд с иском к А.Н.М. о признании права собственности и определении доли, определении порядка пользования долевой собственностью по основаниям, что в период брака с ответчицей ими была приобретена квартира <...>, которая была оформлена на ответчицу. В связи с расторжением брака с ответчицей просил признать за ним право собственности на $\frac{1}{2}$ доли квартиры и определить порядок пользования квартирой.

Суд исковые требования Ш.С.Н. удовлетворил: признал за Ш.С.Н. право собственности на $\frac{1}{2}$ доли спорной квартиры. Определил порядок пользования квартирой, выделив Ш.С.Н. жилую комнату №1 площадью 12,2 кв.м., с выходом на балкон, А.Н.М. жилую комнату №2 площадью 17,2 кв.м. с выходом на балкон, в общем пользовании оставить коридор площадью 8,7 кв.м., ванную площадью 2,6 кв.м., туалет площадью 1 кв.м., кухню площадью 6,7 кв.м.

Оставляя в силе решение суда об определении порядка пользования жилым помещением, Судебная коллегия указала, что, так как между сторонами не достигнуто соглашение по поводу определения порядка пользования общим имуществом суд с учетом требований ст. 264 ГК ПМР и обстоятельств дела, обоснованно выделил истцу жилую комнату площадью 12,2 кв.м. и предоставил в пользование ответчицы жилую комнату площадью 17,2 кв.м., оставив в общем пользовании коридор, ванную, туалет и кухню.

Судебная коллегия также указала, что не могут быть приняты во внимание как не основанные на законе доводы ответчицы о том, что проживание в одном жилом помещении с истцом невозможно.

8.3. Судам так же следует учитывать, что сохранение права пользования жилым помещением за бывшими собственниками, не являющимися членами семьи нового или прежнего собственника, законом не предусмотрено.

Определение по делу №3к-257/2011

Б.Е.А. обратилась в суд с иском к Т.В.А. о вселении и устранении препятствий в пользовании жилым помещением. Т.В.А. предъявила встречный иск к Б.С.А. и Б.Е.А. о признании недействительным пункта 12 договора купли-продажи, выписке Б.Е.А. из <...>.

Решением суда в иске Б.Е.А. к Т.В.А. о вселении и устранении препятствий в пользовании жилым помещением отказано. Встречный иск Т.В.А. удовлетворен частично: признан недействительным п. 12 договора купли-продажи квартиры, возложена обязанность на Паспортный отдел г. Тирасполя УпДМ МВД ПМР выписать Б.Е.А. из спорной квартиры. В части устранения препятствий в пользовании квартирой Т.В.А. отказано.

Определением Судебной коллегии решение суда оставлено без изменения по тем основаниям, что квартира <...> являлась совместной собственностью Б.С.А. и Б.Е.А., состоящих в браке с 23 ноября 1984 года. Договорного режима в отношении совместной собственности между супругами Б. установлено не было.

16 декабря 2005 года между Б.С.А. и Т.В.А. заключен договор купли-продажи спорной квартиры. При этом сособственник квартиры Б.Е.А. выразила свое согласие, удостоверенное нотариусом, на отчуждение нажитого в период брака имущества.

Однако в договоре купли-продажи квартиры указано, что на момент заключения договора в отчуждаемой квартире прописана и проживает член семьи Продавца – Б.Е.А., которая в соответствии со ст. 309 ГК ПМР, имеет право пользоваться указанной квартирой. Вместе с тем, Б.Е.А. проживала в спорной квартире не как член семьи собственника, а как сособственник квартиры.

Учитывая положения ст. 38 ЖК ПМР, ст. 309 ГК ПМР закрепляющие сохранение права пользования жилым помещением за членом семьи прежнего собственника, а не собственника, Судебная коллегия указала, что сохранение права пользования жилым помещением за бывшими собственниками законом не предусмотрено.

9. Защита прав собственника жилого помещения перед членами его семьи и лицами, приравненными к ним.

9.1. В соответствии с положениями жилищного законодательства выселение члена семьи собственника жилого помещения, бывшего члена семьи собственника, а так же члена семьи прежнего собственника по требованию самого собственника (без дополнительных, специально указанных в законе оснований) не допускается. Это означает, что если гражданин как член семьи не отказывается от своего права пользования жилым помещением, то по требованию собственника он не утрачивает право бессрочного пользования спорным жилым помещением.

9.2. При разрешении споров, связанных с защитой жилищных прав, судам необходимо иметь в виду, что принципы неприкосновенности жилища и недопустимости произвольного лишения жилища являются конституционными принципами, которые закреплены в жилищном законодательстве (статьи 24, 42 Конституции ПМР, статьи 1, 9, 11 ЖК ПМР).

Принцип недопустимости произвольного лишения жилища предполагает, что никто не может быть выселен из жилого помещения или ограничен в праве пользования им, а так же лишен или ограничен в праве собственности на жилище, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотренным законом (пункт 3 статьи 9 ЖК ПМР).

При этом судам следует учитывать, что положения пункта 3 статьи 9 ЖК ПМР о недопустимости произвольного лишения жилища, под которым понимается лишение жилища во внесудебном порядке и по основаниям, не предусмотренным законом, действуют в отношении любых лиц, вселившихся в жилое помещение.

9.3. 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 семьи прежнего собственника и бывших членов 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, 35 ЖК ПМР.

Таким образом, положения статьи 38 ЖК ПМР не предусматривают исчерпывающего перечня оснований для выселения.

Вместе с тем, встречаются случаи, когда способ защиты права собственности прямо не урегулирован действующим законодательством, но имеет место в общественных отношениях. К таким отношениям, как правило, подлежат применению нормы права по аналогии закона (пункт 1 статьи 5 ЖК ПМР), регулирующие сходные жилищные отношения.

Примерами таких способов защиты является признание лица утратившим (прекратившим) право пользования жилым помещением и не приобретшим право пользования жилым помещением с последующим выселением таких лиц.

9.4. Основаниями для удовлетворения требований о признании гражданина не приобретшим право пользования жилым помещением, являются установленные в ходе судебного разбирательства факты, подтверждающие, что гражданин не вселился, не проживал в жилом помещении в качестве члена семьи собственника, а в необходимых случаях, не вел общего с собственником хозяйства.

Определение по делу № 3к-321/2011

Судебной коллегией в кассационном порядке рассмотрено гражданское дело по иску П.Т.Ю. к З.А.А. о вселении и устранении препятствий в пользовании жилым домом, а также по встречному иску З.А.А. к П.Т.Ю. о признании не приобретшей права на проживание и признании прописки недействительной.

П.Т.Ю. обратилась в суд с иском к З.А.А. по основаниям, что она и её родители проживали в доме <...>, ранее принадлежавшем Н.Л.А. Впоследствии Н.Л.А. продала дом П.И.А., а он в свою очередь продал его З.А.А. В связи с тем, что новый собственник З.А.А. старое домовладение снесла, построила на его месте новый дом и отказала ей в проживании, просила суд вселить её в домовладение <...> и обязать З.А.А. не чинить ей препятствия в пользовании домовладением. В судебном заседании З.А.А. был предъявлен встречный иск.

Решением суда в удовлетворении исковых требований П.Т.Ю. к З.А.А. о вселении и устранении препятствий в пользовании жилым помещением отказано. Исковые требования З.А.А. к П.Т.Ю. о признании ее не приобретшей права пользования жилым помещением <...> удовлетворены.

Как усматривается из материалов, жилой дом <...> принадлежал на праве собственности Н.Л.А. С 1983 года по указанному адресу были прописаны родители истицы – П.Ю.И. и П.А.И., которые, непосредственно в дом <...> никогда не вселялись, а проживали в расположенном рядом с домовладением нежилом помещении - времянке. Вместе с ними во времянке проживала истица и её сестра – П.Н.Ю. 11 мая 1993 года П.А.И. на состав семьи 3 человека: она и две дочери П.Н.Ю. и П.Т.Ю., был выдан ордер на право занятия двухкомнатной квартиры <...>. После получения квартиры П.А.И. выписалась из спорного домовладения, вместе с дочерьми прописалась и стала проживать в предоставленной им квартире. 20 апреля 1999 года между Н.Л.А. и П.А.И. был заключен договор отчуждения жилого дома <...> с условием пожизненного содержания. 30 декабря

1999 года по достижении 16 - летнего возраста П.Т.Ю. была прописана не по месту своего постоянного проживания, а в домовладении <...>, собственником которого на тот момент являлась её мать – П.А.И. Решением суда договор отчуждения жилого дома <...> расторгнут, а домовладение возвращено в собственность Н.Л.А. 8 января 2004 года между собственником домовладения Н.Л.А. и П.И.А. заключен договор купли-продажи жилого дома № <...>. 2 апреля 2004 года Н.Л.А. умерла. 14 апреля 2004 года П.И.А. продал указанное домовладение З.А.А. Решением Главы государственной администрации № <...> от 8 сентября 2005 года З.А.А. разрешено строительство индивидуального жилого дома и надворных строений со сносом ветхого жилого дома <...> и всех имеющихся надворных строений. Решением Главы государственной администрации № <...> от 22 сентября 2009 года и решением № <...> от 2 ноября 2009 года утвержден акт приемки законченного строительством объекта и домовладение <...> принято в эксплуатацию.

Оставляя решение суда без изменения, Судебная коллегия со ссылкой на п. 1 ст. 36 ЖК ПМР, ст. 55 ЖК МССР, п. 1 ст. 130 ЖК МССР, п. 1 и 2 ст. 309 ГК ПМР, ч. 1 ст. 37 ЖК ПМР и п. 2 ст. 38 ЖК ПМР указала, что П.Т.Ю. ни до своей прописки в домовладении <...>, ни после её оформления, совместно с собственниками Н.Л.А., П.И.А., З.А.А. никогда не проживала и совместного хозяйства с ними не вела. Более того, в жилое помещение, которым является жилой дом <...>, она никогда не вселялась, проживала в расположенном рядом с домовладением нежилом помещении - времянке.

Судебная коллегия мотивировала свои выводы тем, что закон связывает возникновение права пользования жилым помещением у членов семьи собственника с установлением факта их вселения и проживания, а в необходимых случаях, ведение общего с собственником жилого помещения хозяйства.

Определение по делу №3к-278/2008

Р.А.А. обратился в суд с иском к А.Е.В., просил признать её не приобретшей право на жилую площадь и обязать ПО УВД ПМР выписать из жилого дома по адресу <...>, сославшись на то, что он временно прописал ответчицу в указанном доме, которая выписываться не желает, чем препятствует продаже дома.

А.Е.В. и её сын обратились в суд со встречным иском к Р.А.А. и к ПО МВД ПМР, просили вселить их в спорный жилой дом и обязать Р. не чинить им препятствий в проживании.

Рассматривая спор, суд руководствовался ст. 36 ЖК ПМР (56 ЖК МССР), устанавливающей, что другие лица могут быть признаны членами семьи собственника, если они постоянно проживают вместе с собственником и ведут с ним общее хозяйство.

Как усматривается из материалов дела, Р.А.А. принадлежит на праве собственности 31/100 доли жилого дома <...>, которые он приобрел по договору купли-продажи от 22 июля 1986 года. В доме прописаны истец с 1988 года, Р.Р.А. – с 1987 года, сын В. 22.03.1987 года рождения, ответчица - с 1990 года.

В ходе судебного разбирательства судом было достоверно установлено, что ответчица и её сын не являлись членами семьи истца, в этот жилой дом не вселялись, не проживали и не вели общее хозяйство с истцом.

Удовлетворяя исковые требования Р.А.А., суд признал А.Е.В. не приобретшей право на жилое помещение в жилом доме <...> и обязал паспортный отдел УпДМ МВД ПМР выписать её из жилого дома <...>., а также отказал в удовлетворении встречных исковых требований А.Е.В, по тем основаниям, что для приобретения самостоятельного права на жилую площадь недостаточно быть прописанным на ней, а необходимо фактически вселиться в данное жилое помещение, проживать и вести совместно с собственником общее хозяйство, а таких доказательств ответчиком предоставлено не было.

Судебная коллегия решение суда оставила без изменения.

9.5. Основания для признания члена семьи собственника утратившим право пользования жилым помещением могут быть различны.

Судом могут быть удовлетворены требования о признании лица утратившим право пользования жилым помещением, если он по своей воле выехал на другое постоянное место жительства и, тем самым, добровольно отказался от своих прав и обязанностей, связанных с использованием спорным жилым помещением, и ему не чинились препятствия в пользовании спорным помещением со стороны собственника, членов его семьи или лиц, приравненных к ним. То есть, не проживание должно носить добровольный и постоянный характер.

При выселении граждан в связи с утратой ими права пользования жилым помещением судами, применяется аналогия закона с пунктом 2 статьи 94 ЖК ПМР (пункт 1 статьи 98 ЖК ПМР), регулирующей схожие правоотношения по выселению и расторжению договора социального найма с нанимателем и членами его семьи при выезде на постоянное место жительства в другое место (*см. пункт 14.1 настоящего Обзора*).

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, постоянна там прописка, заключение трудового договора на неопределенный срок, приобретение жилья по новому месту жительства и т.п.).

Определение по делу № 3к-598/2011

С.Л.Е. и С.В.Н. обратились в суд с иском к О.Ж.В. и О.Д.В. о признании утратившими право пользования жилым помещением. В обоснование своих требований указали, что они являются собственниками квартиры <...>. В квартире прописаны они, их дочь – О.Ж.В. и двое внуков - М.А.И. и О.Д.В. С 2002 года О.Ж.В. с несовершеннолетним сыном О.Д.В. в квартире истцов не проживают, расходы по оплате коммунальных и иных платежей не несут, единой семьи с М.А.И. не составляют, поскольку О.Ж.В. в отношении него лишена родительских прав. В связи с этим истцы просили суд признать О.Ж.В. и О.Д.В. утратившими право пользования жилым помещением, а именно квартирой <...>.

Решением суда исковые требования С.Л.Е. и С.В.Н. удовлетворены: О.Ж.В. и О.Д.В. признаны утратившими право пользования жилым помещением - квартирой <...>.

Разрешая спор, суд руководствовался ст. 31 ЖК, п. 1 ст. 21 ГК, ст. 321 ГК ПМР, п. 1 статьи 36 ЖК ПМР, ст. 309 ГК ПМР, ст. 37 ЖК ПМР, п. 1 статьи 5 ЖК ПМР, по аналогии закона ч. 2 ст. 94 ЖК ПМР, согласно которой, в случае выезда нанимателя и членов его семьи на постоянное жительство в другое место договор социального найма считается расторгнутым со дня выезда.

Судом по делу установлено, что квартира <...> принадлежит на праве собственности С.Л.Е. и С.В.Н. в равных долях. В указанной квартире прописаны: истцы, М.А.И., а также ответчики, которые фактически в квартире длительное время не проживают, их имущества в квартире не имеется. Не проживание ответчиков в спорном жилом помещении не носит временного характера.

Судом также установлено, что ответчики проживают в квартире <...>, которая на основании договора дарения от 4 декабря 2001 года принадлежит на праве собственности О.Ж.В.,

Судебная коллегия, обращая на данный факт внимание, указала, что О.Ж.В., не проживая длительное время в принадлежащей истцам квартире и имея на праве собственности другое жилое помещение, в котором она и её семья постоянно проживают, сохраняя прописку в спорной квартире, свидетельствует о злоупотреблении своим правом, что недопустимо в силу пункта 2 статьи 10 ГК ПМР.

При таких данных, оставляя решение суда без изменения Судебная коллегия, указала, что юридически значимым обстоятельством при разрешении данного спора является факт добровольного выбытия сторон из спорной квартиры, отказавшись от прав и обязанностей по пользованию спорной квартиры и отсутствие доказательств их вынужденного не проживания в ней.

Определение по делу № 3к-186/2011

Решением суда отказано в удовлетворении требований Б.Н.И и Б.И.Л. к Б.И.А о признании утратившим право пользования жилым помещением.

Судебная коллегия отменила решение суда и постановила новое, которым удовлетворила искивые требования Б.Н.И и Б.И.Л. по следующим основаниям.

Разрешая возникший спор и отказывая в удовлетворении заявленных искивых требований, суд пришел к выводу, что непроживание Б.И.А. в доме <...> носило временный характер и вызвано уважительными причинами.

Однако с таким выводом суда Судебная коллегия не согласилась со ссылкой на ст. 130, 55, 56 (по аналогии ст. 92) ЖК МССР и ст. 21 ГК ПМР (ст. 17 ГК МССР), по смыслу которых, в случае выезда бывшего члена семьи собственника жилого помещения на постоянное жительство в другое место, лицо может быть признано утратившим право пользования жилым помещением.

Как усматривается из материалов дела и установлено судом, спорное домовладение принадлежало на праве собственности Б.А.И., который 22 мая 2008 года умер. Жилой дом <...> 24 ноября 2008 года перешел в порядке наследования по завещанию его супруге – Б.Н.И. 19 февраля 2010 года Б.Н.И. продала дом <...> Б.И.Л. Из дела также усматривается, что в спорном домовладении вместе с Б.А.И. проживал его сын – Б.И.А. (ответчик), 1979 года рождения, который 21 июля 1995 года, по достижению 16 летнего возраста, был прописан в доме отца. С 17 июня 1997 года по 19 октября 1998 года Б.И.А. проходил военную службу в Вооруженных Силах ПМР. 24 апреля 1999 года Б.И.А. заключил брак с Н.И.Н., создал свою семью и, забрав из дома <...> все свои вещи, переехал жить к своей супруге в с. <...> Дубоссарского района.

С этого времени в спорном жилом помещении Б.И.А. не проживает, фактически им не пользуется, его имущества в доме не имеется. При этом выехал из дома добровольно, в связи с переменой места жительства, а его отсутствие в спорном жилом помещении не носит временный характер.

Судебная коллегия, отказывая в удовлетворении искивых требований, также указала, что суд не учел, что Б.И.А. проживал в г. <...> Республики Молдова и занимался предпринимательской деятельностью, с 23 июля 1996 года и по настоящее время он зарегистрирован в трехкомнатной квартире <...>, в 2006 году участвовал в приватизации указанного жилого помещения, а в январе 2008 года распорядился принадлежащей ему долей квартиры.

Оценив юридически значимые по делу обстоятельства, а именно то, что Б.И.А. из дома <...> выехал добровольно, в связи с переменой места жительства, его отсутствие в спорном жилом помещении не носило временного характера, а также принимая во внимание, что с 23 июля 1996 года и до настоящего времени он зарегистрирован в г. <...>

Республики Молдова, Судебная коллегия пришла к выводу о том, что заявленные Б.Н.И. и Б.И.Л. требования обоснованы и подлежат удовлетворению, поскольку Б.И.А. утратил право пользования жилым домом <...> в связи с выездом на постоянное место жительства в другое место.

9.6. К правоотношениям по выселению родителя, лишённого родительских прав, может быть применен по аналогии пункт 2 статьи 80 ЖК ПМР, допускающий возможность выселения лиц, лишённых родительских прав, если их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным (см. пункт 14.2 настоящего Обзора).

9.7. При рассмотрении споров о выселении из жилого помещения граждан в связи с тем, что они систематически разрушают и портят жилое помещение или используют его не по назначению, а также систематически нарушают права и интересы других лиц, проживающих с ними в одной квартире, доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными, необходимо учитывать следующее.

При выселении граждан по указанным основаниям, судами, применяется аналогия закона с пунктом 3 статьи 98 ЖК ПМР, регулирующей схожие правоотношения по расторжению договора социального найма и выселению нанимателя и членов его семьи (см. пункт 15.3 Настоящего Обзора).

Из содержания вышеуказанных норм следует, что для выселения гражданина, систематически нарушающего права и законные интересы других лиц, необходимо наличие доказательств, свидетельствующих о нарушениях, допущенных гражданином, так и о том, что нарушения носят систематический характер, а также о том, что гражданин был предупрежден о необходимости устранения таких нарушений и после предупреждения свое поведение не изменил.

Определение по делу № 3к-463/2011

П.М.Д. обратился в суд с иском к П.В.Е. о вселении и устранении препятствий в пользовании жилым помещением по основаниям, что в августе 1985 года он вступил в брак с ответчицей. В период брака они вселились и прописались в жилой дом <...>. В 2007 году он был осужден к лишению свободы. В связи с тем, что после освобождения из мест лишения свободы ответчица не пускает его в дом, поменяла замки, просил суд вселить его в указанный жилой дом и обязать ответчицу не чинить ему препятствий в пользовании жилым помещением.

В ходе рассмотрения дела П.В.Е. обратилась к П.М.Д. со встречным иском о выселении и выписке из жилого дома <...> по основаниям, что с 2005 года ответчик стал злоупотреблять спиртными напитками, устраивать скандалы, избивать её и детей, за что приговорами суда был дважды осужден. В связи с систематическим нарушением прав и интересов её и детей, просила выселить ответчика из указанного дома и обязать паспортный стол выписать его.

Решением суда исковые требования П.М.Д. о вселении и устранении препятствий в пользовании жилым помещением удовлетворены. В удовлетворении встречных исковых требований П.В.Е. о выселении и выписке из жилого дома отказано.

Определением Судебной коллегии решение суда отменено, постановлено новое решение, которым встречные требования удовлетворены, а в удовлетворении первоначальных отказано.

В силу п. 3 ст. 98 ЖК ПМР, если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически нарушают права и интересы других лиц, проживающих с ними в одной квартире, доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными, выселение виновных по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц производится без предоставления другого жилого помещения.

В соответствии с ч. 1 ст. 5 ЖК ПМР в случаях, когда предусмотренные ст. 3 настоящего Кодекса отношения прямо не урегулированы жилищным законодательством или соглашением сторон, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяются нормы жилищного законодательства, регулирующие сходные отношения (аналогия закона).

Как усматривается из материалов дела, жилой дом <...> принадлежит на праве собственности П.В.Е. по договору дарения от 14 февраля 1986 года. В указанном жилом доме, кроме неё, прописаны: её бывший супруг П.М.Д., дочь Д.А.М., дочь П.А.М., внучка Д.А.В.

В судебном заседании П.В.Е. пояснила, что после рождения второго ребенка П.М.Д. стал злоупотреблять спиртными напитками, бросил работу, в семье начались скандалы, стал избивать её, в результате чего у неё был перелом колена, избил старшую дочь, сломав ей два ребра.

Из материалов дела видно, что 2 октября 2005 года П.М.Д., находясь в жилом доме <...>, в ходе ссоры избил свою жену П.В.Е., причинив ей телесные повреждения. По данному факту приговором суда признан виновным в совершении преступления, предусмотренного ч. 1 ст. 111 УК ПМР (умышленное причинение средней тяжести вреда здоровью), и осужден к 1 году и 6 месяцам лишения свободы условно.

4 марта 2007 года П.М.Д., находясь в спорном жилом доме, в состоянии алкогольного опьянения избил старшую дочь П.А.М., причинив ей телесные повреждения, за что приговором суда признан виновным в совершении преступления, предусмотренного ч. 1 ст. 111 УК ПМР (умышленное причинение средней тяжести вреда здоровью), и осужден к 1 году и 6 месяцам лишения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима.

Вынося новое решение, Судебная коллегия указала, что суд должной оценки указанным доказательствам не дал и пришел к неправильному выводу об отсутствии оснований к выселению П.М.Д. спорного жилого дома, поскольку исходил из того, что с 2007 года по настоящее время систематических нарушений прав и интересов П.В.Е. и её дочерей со стороны П.М.Д. нет, и какие-либо меры предупреждения и общественного воздействия в этот период в отношении П.М.Д. не применялись. Однако суд не учел, что П.М.Д. систематически совершал противоправные виновные действия в отношении собственника жилого помещения П.В.Е. и члена его семьи П.А.М., а меры предупреждения, в данном случае - привлечения к уголовной ответственности, оказались безрезультатными.

10. Защита прав собственника жилого помещения перед лицами, пользующимися его жилым помещением на договорных основаниях.

10.1. 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 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, 721 Гражданского кодекса ПМР)).

Определение по делу №3к-240/2008

Определением Судебной коллегии оставлено без изменения решение суда, которым ответчики Д.Ф.Л., Д.А.Г. выселены из жилого дома <...>.

В силу п. 1 ст. 225 ГК ПМР собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Согласно ст. 318 ГК ПМР собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Судом установлено, что спорный жилой дом принадлежит на праве собственности истцу Б.В.П. В 1998 году в связи с выездом за пределы республики он разрешил ответчикам временно проживать в доме и присматривать за ним. Ответчики вселились в данное домовладение и стали им безвозмездно пользоваться. В настоящее время истец решил продать дом и предложил супругам Д.Ф.Л., Д.А.Г. освободить дом и вернуть ключи, на что они ответили отказом.

При таких данных и учитывая, что истец является собственником спорного жилого дома, а ответчики - временными жильцами, которым было разрешено безвозмездное временное проживание, суд пришел к правильному выводу об удовлетворении требований об истребовании жилого дома <...> от Д.Ф.Л., Д.А.Г. и их выселении из домовладения без предоставления другого жилого помещения.

10.2. 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.

Например, если член семьи нанимателя жилого помещения принадлежащего организации на праве собственности не вселился, не проживал и не вел общее хозяйство с нанимателем, он не приобретает равных с нанимателем прав пользования жилым помещением.

Определение по делу №3к-125/2011

Решением суда, оставленным без изменения определением Судебной коллегии, исковые требования ЗАО <...> к С.В.В. об устранении препятствий в пользовании имуществом, выселении из жилого помещения и выписке удовлетворены.

Как следует из смысла ст. 41 ЖК ПМР, наниматель жилого помещения вправе с согласия собственника вселить в занимаемое им жилое помещение других лиц, включив их в договор найма. Члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним и включенные в договор найма жилого помещения, имеют равные с ним права по пользованию помещением.

По делу установлено, что право собственности на жилой дом <...> зарегистрировано за ЗАО <...>. 19 октября 2006 года между ЗАО <...> и С.В.Ф. был

заключен договор пользования квартирой <...> в указанном жилом доме. В данный договор в состав семьи включен С.В.В. – сын нанимателя. 28 февраля 2008 года С.В.В. прописался в спорную квартиру в качестве члена семьи нанимателя. 11 апреля 2008 года С.В.Ф. умер.

В судебном заседании не добыто доказательств того, что С.В.В. вселился в спорную квартиру и постоянно проживал в ней.

Как следует из актов обследования проживания С.В.В. в квартире <...> от 29 мая 2007 года, 17 октября 2007 года, 18 декабря 2007 года, 20 марта 2008 года, составленными представителями жилищной службы ЗАО <...> с участием соседей, акта обследования жилищно-бытовых условий С.В.Ф. от 31 марта 2008 года, составленного заведующим медцентром и начальником ОСО - С.В.В. в квартире не проживает и не оказывает помощь больному отцу. Свидетели <...> подтвердили суду факты, изложенные в вышеуказанных актах.

Тот факт, что ответчик не вселялся и не проживал в спорной квартире, также подтверждается копиями лицевого счета за 2006, 2007 и 2008 года, согласно которым квартплата и коммунальные платежи до февраля 2008 года начислялись на одного человека - нанимателя квартиры С.В.Ф., а также копией заявления С.В.Ф. на имя генерального директора ЗАО <...> от 26 марта 2008 года, в котором он просит помочь ему оплатить долг за электричество, так как сам он его не сможет погасить.

III. Социальный наем жилых помещений

11. Пользование жилым помещением по договору социального найма нанимателем, членами его семьи и иными лицами.

11.1. Согласно статей 72, 75 ЖК ПМР (статья 50 ЖК МССР) и пункта 40 «Правил предоставления жилых помещений на территории ПМР», утв. Приказом Министерства промышленности ПМР № 1035 от 1.12.2003 года (САЗ 04-11), 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 помещения или уполномоченного им лица о предоставлении жилого помещения.

Вместе с тем, разрешая споры связанные с признанием лица членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, судам необходимо учитывать, что такими лицами признаются граждане, проживающие совместно с нанимателем и указанные в договоре социального найма (пункт 1 статьи 78 ЖК ПМР). Согласно пункту 2 статьи 78 ЖК ПМР вселение таких граждан производится в соответствии с Типовым договором социального найма, утвержденным Приказом Министерства промышленности ПМР № 317 от 16 апреля 2003 г. «Об утверждении формы ордера на право заключения договора социального найма и утверждения Типового договора социального найма жилого помещения» (САЗ 03-37).

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 79 ЖК ПМР порядка вселения

нанимателем в жилое помещение других граждан в качестве членов своей семьи.

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.

11.2. В соответствии с пунктом 1 статьи 79 ЖК ПМР наниматель вправе с согласия наймодателя и совершеннолетних членов своей семьи, (в том числе временно отсутствующих, если за ними сохраняется право на жилую площадь, а так же бывшего члена семьи нанимателя) вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, детей и родителей, других родственников и иных лиц в качестве членов семьи.

При этом не допускается вселение других лиц, если это повлечет признание проживающих нуждающимися в улучшении жилищных условий, кроме несовершеннолетних, усыновлённых, недееспособных детей, супруга (супруги) нанимателя и нетрудоспособных родителей (усыновителей), не имеющих жилого помещения для проживания (пункт 2 статьи 78 ЖК ПМР).

Кроме того, не влечет изменений в договоре социального найма по составу членов семьи нанимателя вселение в жилое помещение других граждан, имеющих на праве собственности жилое помещение размером не менее социальной нормы площади жилья, либо имеющих право пользования жилым помещением по договору социального или коммерческого найма в государственном или муниципальном жилищном фонде, за исключением несовершеннолетних и недееспособных детей (пункт 4 статьи 78 ЖК ПМР).

Определение по делу №Зк-34/2012

К.Т.И. обратилась в суд с иском к МУП <...> о признании права проживания и пользования жилым помещением по основаниям, что с 2006 года она проживала в квартире № <...>, нанимателем которой являлся С.В.Г., умерший 12 апреля 2010 года. Указывая на то, что проживая с С.В.Г., она вела с ним совместное хозяйство и участвовала в благоустройстве спорной квартиры, просила признать за ней право проживания и пользования спорной квартирой.

МУП <...> обратилось со встречным иском к К.Т.И. о выселении без предоставления другого жилого помещения по основаниям, что нанимателем спорной квартиры являлся С.В.Г. Указанная квартира была ему предоставлена 11 мая 2005 года на состав семьи 1 человек. В связи со смертью С.В.Г. 12 апреля 2010 года лицевой счет на данную квартиру был закрыт. Решением Госадминистрации г. Бендеры от 07 июля 2010 года данное жилое помещение, как свободное, было предоставлено по договору социального найма семье Ч.Е.С. Учитывая, что спорную квартиру истица заняла самоуправно, просило выселить её без предоставления другого жилого помещения.

Решением суда в удовлетворении исковых требований К.Т.И. отказано. Встречные исковые требования МУП <...> удовлетворены.

Определением Судебной коллегии решение суда оставлено без изменения со ссылкой на п. 3 ст. 76 п. 2 ст. 78 п. 1 ст. 79 и п. 3 ст. 78 ЖК ПМР.

По смыслу данных правовых норм, наниматель вправе вселить в занимаемое им жилое помещение иных лиц в качестве членов семьи только с согласия наймодателя, что

влечет внесение изменений в договор социального найма по составу членов семьи нанимателя. Указанное согласие не требуется только на вселение к родителям их несовершеннолетних детей. Не допускается вселение других лиц, если это повлечет признание проживающих нуждающимися в улучшении жилищных условий, за исключением лиц, исчерпывающий перечень которых предусмотрен п. 2 ст. 78 ЖК ПМР.

Судом установлено, решением госадминистрации С.В.Г., была предоставлена квартира № <...> на состав семьи один человек. 23 июня 2005 года ему выдан ордер № <...> на право заключения договора социального найма жилого. 23 июня 2005 года между МУП <...> и С.В.Г. заключен договор найма. В спорной квартире С.В.Г. был прописан один с 16 июля 2005 года в качестве основного нанимателя, что подтверждается поквартирной карточкой, копией лицевого счета. 12 апреля 2010 года С.В.Г. умер. 23 апреля 2010 года лицевой счет на нанимателя С.В.Г. был закрыт.

Решением госадминистрации от 07 июля 2010 года спорная квартира включена в число служебных жилых помещений и предоставлена Ч.Е.С. на условиях договора социального найма.

В судебном заседании истица пояснила, что с 2006 года проживала в спорной квартире с С.В.Г., после его смерти из квартиры не выселялась, работает в Тирасполе, поэтому в данную квартиру приходит периодически, считает, что проживает в спорной квартире на законных основаниях, так как вложила в неё много денежных средств. Также указала, что другого жилого помещения для проживания не имеет.

Вместе с тем, согласно паспортным данным, К.Т.И. с 17 августа 1993 года прописана в кв. № <...> по адресу <...>. Судом установлено, что данная квартира расположена в доме ЖСК, в ЕГРП отсутствуют сведения о праве собственности на эту квартиру. В данной квартире истица прописана одна, поскольку её бывший муж К.С.И. выписан из неё 27 апреля 1996 года в Россию.

Таким образом, судом первой инстанции установлено, что спорная квартира была предоставлена С.В.Г. на условиях договора социального найма на состав семьи один человек. К.Т.И. с 2006 года проживала в спорной квартире совместно с ним, однако была вселена им без согласия наймодателя и внесения соответствующих изменений в договор социального найма. Как усматривается из материалов дела и пояснений К.Т.И. указанное согласие не давалось, поскольку площадь спорной квартиры не допускала вселение других лиц, так как это повлекло бы признание С.В.Г. нуждающимся в улучшении жилищных условий. В перечень же лиц, предусмотренных пунктом 2 ст. 78 ЖК ПМР истица не входила.

При таких данных, Судебная коллегия указала, что суд пришел к правильному выводу об отсутствии предусмотренных законом оснований для возникновения у К.Т.И. права проживания и пользования спорной квартирой и обоснованно отказал ей в удовлетворении иска.

Принимая во внимание то, что К.Т.И. вселилась и проживает в спорной квартире при отсутствии предусмотренных законом оснований пользования жилым помещением, то есть, имеет место самоуправное занятие жилого помещения, суд, руководствуясь п. 3 ст. 97 ЖК ПМР, обоснованно удовлетворил встречный иск, выселив К.Т.И. из спорной квартиры.

Определение по делу № 3к-92/2008

Ж.Р.М. обратился в суд с иском к К.Л.П. о выселении из квартиры <...> без предоставления другого жилого помещения по основаниям, что он являлся членом семьи нанимателя вышеуказанной квартиры - своего отца Ж.М.М., умершего 31 мая 2007 года. Он в данной квартире прописан, однако, вселиться в нее не может, так как в квартире незаконно проживает ответчица, которая на данной площади не прописана. К.Л.П. предъявила встречные исковые требования к Ж.Р.М. и МУП «...» о признании за нею права пользования спорной квартирой по мотиву, что с нанимателем квартиры Ж.М.М.

она состояла в зарегистрированном браке, постоянно с 2001 года проживала с ним в вышеуказанной квартире, оплачивала коммунальные платежи по квартире и квартплату. Ж.М.М. неоднократно обращался в жилищные органы по вопросу прописки ее в квартиру, однако ему незаконно отказывали.

Судом удовлетворены требования Ж.Р.М. о выселении К.Л.П. из спорной квартиры и отказано в удовлетворении ее требований о признании за ней права пользования жилым помещением по тем основаниям, что согласно ч. 1 ст. 79 и ч. 2 ст. 78 ЖК ПМР наниматель вправе вселить в занимаемое жилое помещение своего супруга, имеющего жилое помещение для проживания, только с согласия наймодателя и совершеннолетних членов семьи и в случае, если это не повлечет признание проживающих нуждающимися в улучшении жилищных условий.

По делу установлено, что нанимателем однокомнатной квартиры <...> являлся Ж.М.М. В указанную квартиру он был вселен со своей женой Ж.Т.Ф. на основании ордера № <...> от 12 августа 1983 года. 31 мая 2007 года Ж.М.М. умер. На момент его смерти в квартире были прописаны сам наниматель и его сын Ж.Р.М., который был прописан в квартире 28 февраля 2003 года. К.Л.П. в спорной квартире прописана не была. На момент смерти Ж.М.М. она была прописана и имела жилье в квартире <...>.

Судом установлено, что ни Ж.Р.М., как член семьи нанимателя не давал своего согласия на вселение К.Л.П. в спорную квартиру и в судебном заседании также возражал против вселения и проживания в ней К.Л.П., ни МУП «...», как наймодатель, не давал своего согласия на вселение по причине отсутствия свободной площади.

Таким образом, как указала Судебная коллегия, суд пришел к правильному выводу о том, что К.Л.П. вселилась в спорную квартиру в нарушение установленного законом порядка, поэтому за нею не может быть признано право пользования жилым помещением – квартирой <...>, она не может быть признана нанимателем указанной квартиры и подлежит выселению из неё без предоставления другого жилого помещения.

11.3. В связи с тем, что Жилищный кодекс ПМР не устанавливает специальных требований к порядку оформления согласия на вселение в качестве члена семьи, а также к его форме и условиям, то исходя из норм пункта 1 статьи 5 ЖК ПМР, к таким соглашениям применяются правила Гражданского кодекса ПМР о гражданско-правовых сделках (статьи 169 - 197 ГК ПМР).

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

11.4. 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 Жилищного кодекса 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 под «установленным порядком» ошибочно понимать вселение с соблюдением правил прописки, поскольку прописка, являясь административным актом, не может служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией ПМР и другими законами.

Наличие или отсутствие у лица прописки в жилом помещении является лишь одним из доказательств по делу, которое подлежит оценке судом наряду с другими доказательствами (*см. пункт 7.6 Настоящего Обзора*).

Определение по делу №3к-569/2010

М.С.В. обратилась в суд с иском к М.Л.П. о признании её не приобретшей права пользования жилой площадью и аннулировании прописки по основаниям, что ответчица, заключив в 2001 году брак с её сыном М.Р.Ю., прописалась в квартире № <...>. В 2008 году брак расторгнут. В квартиру, по месту прописки, ответчица не вселялась, никогда в ней не проживала и расходы по её содержанию не несла. Вместе с тем истица, являясь нанимателем, вынуждена оплачивать коммунальные платежи, квартплату и другие выплаты, начисляемые из количества прописанных в данной квартире лиц. Просила признать ответчицу не приобретшей права на жилую площадь в спорной квартире и аннулировать прописку М.Л.П. и её несовершеннолетней дочери И.

Решением суда в удовлетворении исковых требований отказано.

Отменяя решение суда, Судебная коллегия указала, что отказывая в удовлетворении требований о признании ответчицы, не приобретшей право пользования жилой площадью, суд исходил из того, что она, прописавшись в 2001 году в спорной квартире, стала членом семьи нанимателя и приобрела право пользования данным жилым помещением.

Между тем, с данными выводами суда Судебная коллегия не согласилась, сославшись на статьи 55 и 57 ЖК МССР, исходя из смысла которых, обстоятельствами, имеющими существенное значение для правильного разрешения дела, являются: наличие согласия нанимателя на вселение в жилое помещение, фактическое вселение и проживание в данном жилом помещении в качестве члена семьи нанимателя.

Из материалов дела, пояснений сторон и показаний свидетелей усматривается, что 05 октября 2001 года М.Л.П. прописалась в спорной квартире, одним из нанимателей которой являлась М.С.В., однако фактически не вселилась и никогда в ней не проживала совместно с нанимателем и не вела с ним общее хозяйство.

Принимая во внимание, что прописка является административным актом и, сам по себе факт прописки не влечет приобретение права на жилище, суд пришел к неправильному выводу, что М.Л.П. только на основании прописки стала членом семьи нанимателя и приобрела право пользования спорным жилым помещением.

11.5. 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 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).

11.6. 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 53 ГПК ПМР).

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.

Определение по делу № 3к-124/2011

ЗАО <...> обратилось в суд с иском к П.Т.А. и П.М.В. о выселении, по основаниям, что П.Г.И., как работнику предприятия, на состав семьи: она, П.М.В. и С.И.Д. была выделена двухкомнатная квартира № <...>. 3 марта 2003 года П.Г.И. уволена с предприятия, после чего с сыном С.И.Д. выехала на постоянное место жительства в дальнее зарубежье. В спорной квартире прописан и проживает ее сын П.М.В., а также, не будучи прописанными, проживают его жена – П.Т.А. и дочь – П.Д. Считая, что ответчики не имеют правовых оснований для проживания в квартире, принадлежащей ЗАО <...>, а также в связи с тем, что договор коммерческого найма квартиры не заключался, просили суд выселить ответчиков и их дочь П.Д. из спорной квартиры без предоставления иного жилого помещения.

П.Т.А. обратилась со встречным иском к ЗАО <...> и просила признать её и несовершеннолетнюю П.Д. членами семьи П.М.В. и членами семьи П.Г.И., а также признать за ними право пользования спорной квартирой.

Решением суда в удовлетворении исковых требований ЗАО <...> к П.Т.А. и П.М.В. о выселении отказано. Исковые требования П.Т.А. к ЗАО <...> удовлетворены.

Определением Судебной коллегии решение суда оставлено без изменения.

Судом установлено, что П.Г.И. с членами семьи вселилась в предоставленную ей организацией двухкомнатную квартиру №<...> после получения ордера весной 2002 года. В лицевом счете и поквартирной карточке нанимателем и основным квартиросъемщиком значится П.Г.И., которая вместе с сыновьями прописалась в указанную квартиру на постоянной основе 16 января 2003 года. 31 марта 2003 года П.Г.И. была уволена с ЗАО <...> 8 мая 2003 года она вместе с сыном С.И.Д. выписалась из спорной квартиры в связи с выездом в Израиль. До настоящего времени в спорной квартире прописан и проживает П.М.В.

Учитывая, что П.М.В. при предоставлении жилого помещения был включен в ордер в качестве члена семьи, вселился в квартиру в установленном законом порядке, прописан и проживает в ней, внесен в лицевой счет и поквартирную карточку, регулярно производит оплату коммунальных услуг, суд пришел к правильному выводу о том, что П.М.В. имеет право проживания в указанной квартире и обоснованно отказал в удовлетворении исковых требований ЗАО <...> о его выселении.

Кроме того, из материалов дела видно, что П.Т.А. обратилась со встречным иском к ЗАО <...> и просила признать её и несовершеннолетнюю П.Д. членами семьи П.М.В. и членами семьи П.Г.И., а также признать за ними право пользования спорным жилым помещением.

Судом установлено, что П.Т.А. и П.М.В. совместно проживают и ведут общее хозяйство с 1999 года, первоначально совместно с П.Г.И. в общежитии, а затем в спорном жилом помещении, имеют несовершеннолетнюю дочь П.Д., 11 декабря 2000 года рождения, с 9 декабря 2005 года состоят в браке. П.Т.А., и П.Д. были вселены в спорное жилое помещение с согласия основного нанимателя П.Г.И. и с согласия всех членов семьи.

Оставляя решение суда без изменения, Судебная коллегия указала, что суд со ссылкой на статью 50, статьи 55-56 ЖК МССР пришел к правильному выводу о том, что П.Т.А. и П.Д. приобрели право пользования жилым помещением, поскольку являются членами семьи П.М.В. и П.Г.И., в связи с чем обоснованно удовлетворил заявленные П.Т.А. требования о признании за ними права пользования жилым помещением – квартирой <...> по адресу <...>, отказав при этом в удовлетворении исковых требований ЗАО <...> о выселении.

Определение по делу № 3к-32/2011

П.Ю.Б. обратилась в суд с иском к П.А.И. о признании не приобретшим права на жилое помещение по основаниям, что в 2002 году ей на состав семьи 4 человека – она, ответчик и двое детей, была предоставлена квартира <...>. 21 июня 2002 года они все прописались в указанной квартире, однако, несмотря на оформление прописки, ответчик в эту квартиру никогда не вселялся. Учитывая, что ответчик обеспечен другим жильем, а также тот факт, что он не вселялся и не проживал в спорной квартире, истица просила суд признать П.А.И. не приобретшим права пользования жилым помещением, а также аннулировать его прописку в указанном жилом помещении.

П.А.И. обратился со встречным иском к П.Ю.Б., просил суд вселить его в квартиру <...> и обязать П.Ю.Б. не чинить ему препятствий в проживании в спорной квартире.

Судом постановлено: признать П.А.И. не приобретшим право на жилое помещение – квартиру <...>, аннулировать прописку П.А.И. в квартире. В удовлетворении встречного иска отказано.

При рассмотрении дела применены нормы 55 ЖК МССР, ст. 78 ЖК ПМР, ст.79 ЖК ПМР, ст.57 ЖК МССР,

Судом указано, что в силу указанных норм закона право пользования жилыми помещениями в домах государственного и муниципального жилищного фонда имеют члены семьи нанимателя, вселенные в принадлежащее жилое помещение, а другие лица –

если они постоянно проживают вместе с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство, по данному же делу этих обстоятельств не имеется.

Как усматривается из материалов дела, П.Ю.Б. на основании решения Государственной администрации № <...> от 3 января 2002 года на состав семьи 4 человека: она, ее муж П.А.И. и сыновья М. и С., 22 января 2002 года был выдан ордер на право занятия трехкомнатной квартиры <...>. В указанной квартире П.Ю.Б., П.А.И. и П.С.А. прописаны с 21 июня 2002 года, а П.М.А. с 22 марта 2003 года, при этом нанимателем значится П.Ю.Б. 4 августа 2003 года на основании решения суда о расторжении брака от 10 декабря 2001 года брак между П.А.И. и П.Ю.Б. был расторгнут.

Судебной коллегией установлено, что П.А.И. в квартиру <...> не вселялся, не проживал в ней и не вел общее хозяйство с нанимателем квартиры, в связи с чем, решение суда оставлено без изменения.

Определение по делу №3к-107/2011

Б.Т.А. обратилась в суд с иском к МУП <...> о признании членом семьи нанимателя и заключении договора найма жилого помещения по основаниям, что проживала в квартире <...> со своим отцом – Б.А.Н., умершим 11 февраля 2008 года, и бабушкой – Б.А.И., умершей 28 декабря 2007 года.

Определением Судебной коллегии оставлено без изменения решение суда, которым отказано в удовлетворении исковых требований.

По делу установлено, что нанимателем спорной квартиры являлась Б.А.И., которая была из квартиры выписана 28 декабря 2007 года на основании актовой записи о смерти. В указанной квартире был прописан и проживал сын нанимателя – Б.А.Н., который 21 апреля 2008 года также был выписан на основании актовой записи о смерти № <...> от 18 февраля 2008 года. При этом после смерти Б.А.И. лицевой счет на Б.А.Н. не переоформлялся, а договор социального найма на спорное жилое помещение не перезаключался.

Судом установлено, что истица обеспечена другим жильем, при жизни своей бабушки Б.А.И. и отца Б.А.Н. в лицевой счет спорной квартиры она внесена не была и не была в ней прописана, в спорную квартиру Б.Т.А. в установленном законом порядке не вселялась, не проживала в ней.

Судебная коллегия указала, что по смыслу ч. 1 ст. 78 ЖК ПМР, и ч. 1, 2 ст. 79 ЖК ПМР право пользования жилыми помещениями в домах государственного и муниципального жилищного фонда имеют граждане, вселившиеся в качестве членов семьи нанимателя, с согласия наймодателя и совершеннолетних членов его семьи в занимаемое нанимателем жилое помещение.

Таким образом, оценив юридически значимые по делу обстоятельства, дав надлежащую правовую оценку представленным сторонами доказательствам, судебными инстанциями установлено, что Б.Т.А. не приобрела право пользования жилым помещением в квартире <...>, в связи с чем суд обоснованно отказал в удовлетворении её иска.

11.7. Согласно пункту 2 статьи 79 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 (пункт «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 (статьи 94 ЖК ПМР), участие в приватизации жилья (статья 39 ЖК ПМР); замену нанимателя в договоре социального найма (пункт 3 статьи 92 ЖК ПМР).

Совершеннолетние 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 6 статьи 78 ЖК ПМР).

11.8. В силу пункта 5 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.

Определение по делу №3к-156/2005

М.Л.Н. обратилась в суд с иском к М.Н.Л. о вселении ее в квартиру № <...> и устранении препятствий в пользовании данным жилым помещением по основаниям, что после расторжения брака ответчик выгнал ее из квартиры, отобрал ключи и заменил замок в двери, не пускает в квартиру, препятствует ей пользоваться жилым помещением.

Решением суда исковые требования удовлетворены.

Судом по делу установлено, что стороны проживали совместно в однокомнатной квартире № <...>, брак зарегистрировали 4 ноября 1997 года. Нанимателем жилой площади в данной квартире является М.Н.Л. Истица прописана в данной квартире с 3 февраля 1998 года в качестве члена семьи нанимателя. Данных о том, что между сторонами имелось иное соглашение о порядке пользования жилым помещением, в материалах дела нет, доказательств об этом суду не представлено. В марте 2001 года они расторгли брак, однако продолжали проживать в спорной квартире. В связи со сложившимися неприязненными отношениями в октябре 2002 года между сторонами возник скандал, после чего истица была вынуждена уйти из данной квартиры. Ответчик поменял замки входной двери в квартире, и препятствует истице пользоваться жилой площадью. Истица вынужденно проживает у своих родителей, собственного жилья не имеет.

Определением Судебной коллегии решение суда оставлено без изменения со ссылкой на п. 2 ст. 79 и п. 5 ст. 78 ЖК ПМР по тем основаниям, что истица имеет право,

как бывший член семьи нанимателя, пользоваться спорным жилым помещением, а ее не проживание в указанной квартире вызвано уважительной причиной, так как ответчик препятствует ей в этом.

Определение по делу №3к-294/2008

Г.Н.Л., Г.Е.В., Г.Л.В. обратились в суд с иском Г.В.М. о вселении, устранении препятствий в пользовании квартирой № <...>, по основаниям, что проживали совместно с ответчиком в указанной квартире в качестве членов семьи, прописаны в ней. В мае 2005 года брак между Г.Н.Л. и Г.В.М. расторгнут. Истицы временно выезжали из спорной квартиры на учебу и работу, ответчик же вступил в новый брак, вселил в квартиру новую семью, заменил входную дверь и истиц в квартиру не пускает.

Решением суда исковые требования Г.Н.Л., Г.Е.В., Г.Л.В. к Г.В.М. о вселении, устранении препятствий в пользовании жилым помещением удовлетворены.

Судебная коллегия оставила решение суда без изменения.

В соответствии с п. 5 ст. 78 ЖК ПМР, если лица перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в занимаемом жилом помещении, это не является основанием для внесения изменений в договор социального найма.

Причем, как наниматель жилого помещения, так и члены его семьи или бывшие члены семьи обладают равными с ним правами по пользованию жилым помещением и несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Как видно из материалов дела, Г.Н.Л. и Г.В.М. состояли в браке. В период брака 26 августа 1980 года ответчику Г. В.М. выдан ордер на квартиру №<...> на семью из четырех человек: он, жена и двое детей. Вся семья проживала и прописана по данному адресу. Г.Н.Л. и Г.В.М. брак расторгли. Когда истицы находились на учебе, ответчик создал новую семью, вселился с ней в спорную квартиру, заменил входную дверь на металлическую, поменял замки и истиц в квартиру не пускает. В деле также имеется договор социального найма жилого помещения от 20 февраля 2008 года заключенный между МУП <...> и Г.В.М., в котором, в качестве членов семьи нанимателя Г.В.М. указаны Г.Н.Л., Г.Е.В., Г.Л.В.

При таких обстоятельствах суд обоснованно в соответствии с жилищным законодательством удовлетворил исковые требования истцов, вселил их в спорное жилое помещение и обязал ответчика не чинить им препятствий в пользовании жилым помещением.

11.9. 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).

11.10. 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, поселившихся 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, ранее – статья 83 ЖК МССР), обратив внимание на безвозмездность и срок проживания.

Определение по делу № 3к-53/2007

Судебной коллегией в кассационном порядке рассмотрено дело по иску Ш.А.М. в интересах Ш.С.Н. к К.Ф.П. об устранении препятствий в пользовании жилым помещением и выселении.

Решением суда постановлено: исковые требования Ш.А.М. в интересах Ш.С.Н. об устранении препятствий в пользовании жилым помещением и выселении из квартиры <...> К.Ф.П. с семьей без предоставления ей другого жилого помещения удовлетворить.

Оставляя решение суда без изменения, Судебная коллегия сослалась на ст. 697 ГК ПМР, согласно которой, наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, по общему согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в жилом помещении временным жильцам (пользователям).

Судом, в свою очередь, установлено, что квартира №<...> на основании решения горисполкома № <...> от 10 июля 1985 года была выделена Ш.Н.П. и членам его семьи. В указанной квартире прописаны: наниматель Ш.Н.П., его жена, дочь и сын Ш.С.Н. В

настоящее время наниматель Ш.Н.П. находится в розыске с августа 2006 года, его жена и дочь временно выехали на заработки, а его сын Ш.С.Н. отбывает наказание в местах лишения свободы.

В июне 2004 года истица Ш.А.М., осуществляющая управление спорной квартирой в отсутствие нанимателя и его семьи, дала разрешение К.Ф.П. на временное проживание в указанной квартире. Каких-либо договоров или соглашений на право вселения ответчицы в спорную квартиру не составлялось. Согласия наймодателя на вселение и проживание ответчицы в квартире №<...> не имеется.

При таких данных, Судебная коллегия указала, что суд пришел к правильному выводу, что ответчица К.Ф.П. является временным жильцом и, согласно требованиям ст. 697 ГК ПМР, обязана освободить спорное жилое помещение, и обоснованно удовлетворил иски требования Ш.А.М.

11.11. Согласно пункту 3 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 подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения (пункт 5 статьи 75 ЖК ПМР, часть 1 статьи 68 ЖК МССР).

12. Изменение договора социального найма жилого помещения.

Жилищный кодекс ПМР содержит исчерпывающий перечень оснований изменения договора социального найма (статьи 90-93). Такими основаниями в частности являются: изменение состава семьи, объединение граждан в одну семью, а так же случаи замены нанимателя по договору.

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 промышленности ПМР № 317 от 16 апреля 2003 года, удовлетворению не подлежит.

Определение по делу № 3к-544/2010

Решением суда города Дубоссары и Дубоссарского района 1 июля 2010 года рассмотрено дело по иску К.С.В. к К.С.В. об устранении препятствий и определении порядка пользования жилым помещением. По решению суда К.С.В. обязан не чинить препятствий К.С.В. во вселении и пользовании жилым помещением <...>, а в

удовлетворении требований об определении порядка пользования жилым помещением отказано.

Оставляя решение суда без изменения, Судебная коллегия указала, что решение суда в части отказа К.С.В. в удовлетворении исковых требований об определении порядка пользования жилым помещением в спорной квартире основано на законе, поскольку данный вопрос не регламентирован действующим законодательством.

Определение по делу №3к-442/2011

Щ.В.А. обратился в суд с иском к Щ.Т.А. и Щ.А.В. о вселении, устранении препятствий в пользовании квартирой и разделе лицевого счета по основаниям, что с ответчицей состоял в браке с 22 мая 1992 года по 21 июля 2008 года и до расторжения брака он с женой и дочерью проживал в квартире <...>, состоящей из трех комнат. В последнее время отношения с бывшей женой ухудшились, она стала провоцировать скандалы, препятствовать в пользовании душем и газом, выгонять из квартиры. Во избежание скандалов он вынужден был уйти из квартиры, а ответчица в это время поменяла замок и он не может войти в квартиру. Просил вселить его в спорную квартиру и во избежание конфликтов разделить лицевой счет, определив ему в пользование комнату. К совместному рассмотрению в данном деле также принят иск Щ.Т.А. и Щ.А.В. о взыскании с Щ.В.А. оплаты за коммунальные услуги.

Суд постановил: исковые требования Щ.В.А. удовлетворить частично. Щ.В.А. вселить в квартиру <...>. Обязать Щ.Т.А. и Щ.А.В. не чинить Щ.В.А. препятствий в пользовании квартирой <...>. Определить порядок пользования квартирой. В удовлетворении исковых требований о взыскании оплаты за коммунальные услуги отказать за необоснованностью.

Определением Судебной коллегии решение суда в части определения порядка пользования квартирой и отказе во взыскании оплаты за коммунальные услуги отменено, дело в этой части направлено на новое рассмотрение. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

Отменяя решение суда в указанной части, Судебная коллегия указала, что передача в пользование нанимателя и членов его семьи в домах государственного или муниципального жилищного фонда конкретных жилых помещений без изменения договора найма жилого помещения невозможна.

Однако действующее жилищное законодательство не предусматривает возможность изменения договора найма жилого помещения путем раздела лицевого счета и перевода квартир в разряд коммунальных.

Суд же указанные обстоятельства и требования закона при вынесении решения не учел.

Определение по делу №3к-233/2010

К.Т.В. и Г.В.М. обратились в суд с иском к Г.И.В. и МУП «...» о признании членом семьи нанимателя и права пользования жилым помещением, возложении обязанности на МУП <...> внести изменения в договор социального найма жилого помещения в квартире <...>, включив ее в качестве члена семьи нанимателя Г.В.М., по основаниям, что 10 июля 2004 года она вступила брак с Г.В.М. и с этого момента стала постоянно проживать в спорной квартире, нанимателем которой является её муж. Проживая с нанимателем в указанной квартире, ведя с ним общее совместное хозяйство, оплачивая коммунальные платежи, и неся другие расходы по содержанию и ремонту квартиры, считает, что является членом семьи нанимателя и приобрела право пользования жилым помещением. Однако ответчик Г.И.В., сын нанимателя, будучи прописанным в спорной квартире, не дает своего согласия на её прописку.

Решением суда в удовлетворении исковых требований отказано по тем основаниям, что спорная квартира <...> была предоставлена Г.В.М. на основании ордера

№ <...> от 7 марта 1990 года на состав семьи: на него, сына Г.И.В. и супругу Г.Л.В. В 2001 году Г.Л.В. - супруга нанимателя квартиры умерла, в связи с чем была выписана из квартиры. Г.В.М. с 2001 года стал сожигительствовать с К.Т.В. в указанной квартире, а в 2004 году заключил с ней брак. Однако прописаться на указанную жилую площадь не может, так как сын нанимателя Г.И.В., прописанный в квартире, не дает согласия на ее прописку.

Также Г.И.В. обратился и в МУП <...> с заявлением, в котором просил директора не прописывать кого-либо в спорную квартиру без его согласия.

Из имеющихся в деле лицевого счета на спорную квартиру и договора социального найма жилого помещения, заключенного между наймодателем МУП «...» и нанимателем квартиры Г.В.М., следует, что К.Т.Н. не включена в лицевой счет и в качестве члена семьи нанимателя квартиры №<...>, в договоре не значится. При этом она обеспечена жилым помещением и прописана в качестве члена семьи собственника в другой квартире №<...>, принадлежащей на праве собственности ее сыну К.Д.В.

В силу п. 1 ст. 79 ЖК ПМР наниматель вправе с согласия наймодателя и совершеннолетних членов семьи вселить в занимаемое им жилое помещение своего супруга, детей, родителей, других родственников и иных лиц в качестве членов семьи.

Согласно п. 1 ст. 78 ЖК ПМР членами семьи нанимателя признаются лица, проживающие совместно с нанимателем, указанные в договоре социального найма.

Вселение в жилое помещение других граждан имеющих право пользования жилым помещением по другому договору социального найма, не влечет соответствующих изменений в договор социального найма по составу членов семьи нанимателя (п. 4 ст. 78 ЖК ПМР).

При таких данных, учитывая, что совершеннолетний член семьи нанимателя – Г.И.В., а также наймодатель в лице МУП «...», своего согласия на вселение К.Т.Н. в квартиру № <...> не давали, и она имеет право пользования жилым помещением по другому договору социального найма, суд пришел к правильному выводу об отказе в удовлетворении заявленных требований о признании членом семьи нанимателя и права пользования жилым помещением, а так же о возложении обязанности на МУП <...> внести изменения в договор социального найма.

13. Признание ордера недействительным и расторжение в связи с этим договора социального найма жилого помещения.

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

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

13.2. В связи с тем, что Жилищным кодексом ПМР (в отличие от ЖК МССР) не предусмотрен срок исковой давности по требованию о признании ордера недействительным и расторжении договора социального найма, судам следует разрешать такие требования исходя из аналогии закона (пункт 1 статьи 5 ЖК ПМР) применительно к правилам, установленным статьей 212 ГК ПМР, предусматривающим трехгодичный срок исковой давности.

13.3. 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 (ранее – статья 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;

Определение по делу №3к-17/2010

Судебной коллегией в кассационном порядке рассмотрено дело иску М.Т.К. к Л.А.И., Л.В.Н., Л.И.В., Т.Р.Г., Т.Е.А., ЗАО <...>, МУП <...> о признании ордера недействительным и о выселении.

М.Ю.И. на основании решения профсоюзного комитета <...> от 29 января 1993 года был выдан ордер № <...> на право вселения в комнату № 1 общежития для малосемейных на семью из трех человек: М.Ю.И., его супруга М.Т.К., сына М.В.Ю.

Распоряжением <...> от 2 июля 2001 года ордер № <...> от 29 апреля 1993 года, выданный на имя М.Ю.И. на комнату № 1 аннулирован, а работнику МП <...> Л.В.Н., стоящему в общей очереди под № 1 на получение квартиры, разрешено переселиться из комнаты № 2 в пустующую комнату № 1, в которой ранее проживала семья М.Ю.И.

16 августа 2001 года МУП <...> выдало Л.В.Н. ордер № <...> на право вселения с семьей из трех человек в комнату № 1.

Распоряжением МУП <...> от 5 сентября 2005 года Л.В.Н. предписано освободить комнату № 1 и переехать обратно в комнату № 2, а М.Ю.И. возместить Л.В.Н. затраты, понесенные в связи с погашением долгов семьи М. по квартплате и коммунальным услугам в 2001 году.

Судом установлено, что до настоящего времени члены семьи Л., будучи прописанными в комнате № 2 и № 3, продолжают занимать комнату № 1, где значатся прописанными семья М., в то время как, по месту прописки семьи Л. – в комнате № 2 проживают ответчицы Т.Р.Г. и Т.Е.А., которые прописаны в комнате № 4.

В силу ст. 51 ЖК МССР, (ст. 74 ЖК ПМР) ордер на жилое помещение может быть признан недействительным в судебном порядке в случае нарушения прав других граждан или организаций на указанное в ордере жилое помещение.

Учитывая, что оспариваемый ордер был выдан Л. на право вселения с семьей в комнату № 1, в которой на момент выдачи ордера была прописана семья М., состоящая из четырех человек, вселившихся в данное жилое помещение в установленном законом порядке, суд обоснованно признал указанный ордер недействительным, как выданный в нарушение жилищных прав семьи М., и пришел к правильному выводу о том, что ответчики Л.А.И., Л.В.Н. и Л.И.В. подлежат выселению из комнаты № 1 по месту их прописки: Л.А.И. и Л.И.В. – в комнату № 2, а Л.В.Н. – в комнату № 3.

Также обоснованным является и вывод суда о переселении по месту прописки ответчиц Т.Р.Г. и Т.Е.А. из комнаты № 2 в комнату № 4, поскольку в занимаемую ими комнату № 2, они вселились не в соответствии с установленным законом порядке, в не свободное жилое помещение.

Решение суда определением Судебной коллегии оставлено без изменения.

Определение по делу №3к-97/2008

С.Е.А. обратилась в суд с иском к С.А.С. о признании ордеров недействительными по основаниям, что с 1979 года по 2001 год состояла в браке с ответчиком. В 1997 году ей был выдан ордер на весь состав семьи на вселение в

двухкомнатную квартиру № <...> в общежитии АОЗТ <...>. Она, ответчик и дети прописаны в указанном жилом помещении. В 2002 году она была вынуждена уволиться с предприятия и выехать из г. <...>. Во время ее отсутствия по ходатайству ответчика администрация <...>, которой общежитие было передано в оперативное управление, разделила занимаемую ими жилую площадь и 27 октября 2005 года, выдала два ордера: № <...> и № <...> ответчику на комнату площадью 12 кв. м., ей на комнату площадью 18 кв.м. на состав семьи 3 человека: она и двое детей. Считаю, что указанные ордера выданы незаконно, нарушают жилищные права ее и детей, просила признать их недействительными.

Решением суда указанные ордера, выданные <...> на имя С.А.С. и С.Е.А., признаны судом недействительными со ссылкой на п. 1 ст. 74 ЖК ПМР по тем основаниям, что ордера № <...> и № <...> выданы в нарушение жилищного законодательства, поскольку ущемляют жилищные права С.Е.А., С.О.А. и С.О.А., которые в результате раздела жилой площади вынуждены занимать втроем одну комнату - 18 кв.м.

Определением Судебной коллегии решение суда оставлено без изменения.

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

г) в иных случаях нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений, предусмотренных Жилищным кодексом ПМР, иными актами законодательства (Приказ Министерства промышленности ПМР № 1035 от 1.12.2003г. «Об утверждении «Правил предоставления жилых помещений на территории Приднестровской Молдавской Республики» и «Примерных правил учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий» (САЗ 04-11); (ранее - Положение о порядке предоставления жилых помещений в МССР №405 от 25 ноября 1987 года);

Определение по делу 3к-216/2010

Министерство обороны ПМР обратилось в суд с иском к В.С.К., В.В.М., В.Т.П. о признании ордера недействительным, расторжении договора социального найма и выселении из квартиры.

Суд исковые требования МО ПМР удовлетворил. Судебная коллегия своим определением решение суда оставила без изменения, со ссылкой на ч. 1 ст. 74 ЖК ПМР, согласно которой, в случае признания ордера на жилое помещение недействительным в судебном порядке по мотиву предоставления гражданами не соответствующих действительности сведений о признании их нуждающимися в улучшении жилищных условий, заключенный договор социального найма подлежит расторжению, а указанные лица выселению, по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, 25 января 2005 года В.С.К. обратился с рапортом о постановке в очередь на получение квартиры, в связи с отсутствием собственного жилья, составом семьи: жена В.В.М., сын М.

В результате проверки жилищных условий было установлено, что В.С.К. проживает в кв. <...>, состав семьи: В.К.В. – отец, В.Т.П. – мать, В.В.М. – жена, Р.М.А. – сын. В справке (без даты) жилищная комиссия указала, что в данной двухкомнатной квартире проживает 2 квартиросъемщика, 3 члена семьи, всего 5 чел. и сделала выводы, что В.С.К. нуждается в получении отдельной жилой площади. Вместе с тем, В.К.В. и В.Т.П., являлись собственниками, а не квартиросъемщиками указанной квартиры.

Решением жилищной комиссии в/ч <...> от 11 февраля 2005 г. В.С.К. был включен в списки военнослужащих в/ч <...>, не имеющих жилой площади с членами семьи: жена В.В.М., сын Р.М.А., мать В.Т.П., отец В.К.В. Этим же решением В.С.К. была

выделена трехкомнатная квартира. 12 мая 2005 года Госадминистрацией <...> В.С.К. выдан ордер № <...> на право заключения договора социального найма жилого помещения по адресу: <...> площадь предоставлена на 4 чел., состав семьи: В.В.М. – жена; Р.М.А. – сын; В.Т.П. – мать. На основании указанного ордера, между МУП <...> и В.С.К. заключен договор социального найма жилого помещения.

При таких данных, суд пришел к правильному выводу, что на момент получения квартиры семья В.С.К. состояла их 3-х человек, а именно, В.С.К., его жена В.В.М. и сын Р.М.А.

В.Т.П. членом семьи В.С.К. не являлась, поскольку образует семью с В.К.В. и как собственник кв. <...>, в улучшении жилищных условий не нуждалась.

При указанных обстоятельствах Судебная коллегия указала, что суд сделал правильные выводы о наличии оснований предусмотренных ст. 74 ЖК ПМР для признания ордера недействительным, расторжения договора социального найма и выселения В.С.К., В.В.М., В.Т.П. и Р.М.А. из спорной квартиры, и обоснованно удовлетворил иски требования.

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

14. Признание гражданина утратившим право пользования жилым помещением.

14.1. При временном отсутствии нанимателя жилого помещения и (или) членов его семьи, включая бывших членов семьи, за ними сохраняются все права и обязанности по договору социального найма жилого помещения, при условии добросовестности их исполнения (пункт 1 статьи 80 ЖК ПМР). Если отсутствие в жилом помещении указанных лиц не носит временного характера, то заинтересованные лица (наймодатель, наниматель, члены семьи нанимателя) вправе потребовать в судебном порядке признания их утратившими право пользования жилым помещением на основании пункта 2 статьи 94 ЖК ПМР в связи с выездом на постоянное жительство в другое место и расторжения тем самым договора социального найма.

Разрешая споры о признании нанимателя, члена семьи нанимателя или бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения утратившими право пользования жилым помещением по договору социального найма вследствие их постоянного отсутствия в жилом помещении по причине выезда из него, судам надлежит выяснять: по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении, носит ли его выезд из жилого помещения вынужденный характер (конфликтные отношения в семье, расторжение брака), или добровольный, временный (работа, обучение, лечение и т.п.), или постоянный (вывез свои вещи, переехал в другой населенный пункт, вступил в новый брак и проживает с новой семьей в другом жилом помещении и т.п.), не чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением со стороны других лиц, проживающих в нем.

При установлении судом обстоятельств, свидетельствующих о добровольном выезде ответчика из жилого помещения на постоянное жительство в другое место и об отсутствии препятствий в пользовании

спорным жилым помещением, а также о его отказе в одностороннем порядке от прав и обязанностей по договору социального найма, иск о признании его утратившим право на жилое помещение подлежит удовлетворению на основании пункта 2 статьи 94 ЖК ПМР (часть 2 статьи 92 ЖК МССР) в связи с выездом.

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.

Определение по делу № 3к-754/2010

Определением Судебной коллегии отменено решение суда, которым суд обязал Ч.М.П., Ч.И.В., Ч.Е.В. не чинить препятствий Б.О.В. и Ч.Е.Е. во вселении и в пользовании жилым помещением <...>, Отказал в удовлетворении встречного иска Ч.М.П. к Б.О.В. о признании утратившим право пользования жилым помещением.

Удовлетворяя иски Б.О.В. в части вселения ее в квартиру <...> и отказывая в удовлетворении встречного иска Ч.М.П. к Б.О.В. о признании утратившей право пользования жилым помещением, суд в решении указал, что за Б.О.В. сохраняется право пользования жилой площадью, так как она временно не проживала в спорной квартире по уважительным причинам.

Однако к такому выводу суд пришел преждевременно, неправильно определив обстоятельства, имеющие значение для дела.

Как усматривается из материалов дела, Б.О.В. состояла в браке с ответчиком Ч.Е.В., у них имеется дочь Е. 18 июня 1993 года Б.О.В. была прописана и вселилась в квартиру <...>, нанимателем которой является Ч.М.П. В декабре 1999 года истица с дочерью ушла из квартиры, как она пояснила в судебном заседании - из-за того, что Ч.Е.В. пил и привлекался к уголовной ответственности. 13.05.2000г. брак между ними расторгнут, в 2001 году у нее родился сын И., и она вступила в новый брак.

В силу ч.2 ст.92 ЖК МССР, действовавшего на момент возникновения спорных отношений между сторонами, в случае выезда нанимателя и членов его семьи на постоянное жительство в другой населенный пункт или переселения в другое жилое помещение в том же населенном пункте договор найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда или переселения.

Суд же данные обстоятельства дела и требования закона во внимание не принял, не проверил, не выехала ли истица на постоянное жительство в другое место и преждевременно пришел к выводу о сохранении за ней права пользования спорной жилой площадью.

При таких данных Судебная коллегия пришла к выводу, что решение суда не может быть оставлено в силе и подлежит отмене.

14.2. 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.

Судам также необходимо иметь в виду, что 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.

15. Расторжение договора социального найма и выселение из жилого помещения.

15.1. 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 Жилищном кодексе 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).

Определение по делу №3к-345/2006

Так, по гражданскому делу по иску П.М.Ф. к П.И.Г. о выселении - благоустроенная трехкомнатная квартира <...> была предоставлена истице на состав семьи из четырех человек, в том числе и на ответчика П.И.Г. Квартира не приватизирована, нанимателем является истица П.М.Ф. На момент возникновения спора в квартире кроме истицы прописаны ответчик и их сын П.В.И. Коммунальные услуги и квартплата начисляются на трех человек.

В обоснование заявленного иска о выселении П.М.Ф. ссылается на то, что ответчик с 1997г. не проживает в спорной квартире, выписываться не желает, коммунальные услуги не оплачивает, в связи с чем, она вынуждена со своей пенсии оплачивать услуги, в том числе и за ответчика. Решение суда о взыскании расходов по оплате коммунальных услуг в ее пользу ответчик, проживая в Молдове, не выполняет.

В соответствии с п.п. а) п.1 ст.96 ЖК ПМР в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение в порядке и в сроки, установленные законодательством, договор социального найма, может быть расторгнут по требованию наймодателя, а не нанимателя.

Оставляя без изменения решение суда, которым отказано в удовлетворении исковых требований о выселении, Судебная коллегия указала, что истица, являясь нанимателем спорной квартиры, не вправе ставить вопрос о выселении из квартиры бывшего члена семьи по мотиву невнесения платы за жилье. Из смысла указанной нормы права наниматель несет ответственность по своевременному внесению платы за жилье перед наймодателем. В случае внесения нанимателем оплаты, начисленной за членов его семьи или бывших членов семьи, он вправе взыскать с них внесенные суммы в судебном порядке.

15.2. 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 п. 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 конкретное другое жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма выселяемым нанимателю и членам его семьи.

Определение по делу №3н-19/2008

Государственная администрация г. <...> обратилась в суд с иском к Ф.Е.А. о расторжении договора социального найма на квартиру <...> по основаниям, что ответчица длительное время не проживает в указанной квартире, не оплачивает коммунальные услуги, в связи с чем образовалась задолженность в сумме 5314 рублей ПМР.

Решением суда исковые требования удовлетворены: договор социального найма расторгнут.

Судебная коллегия в надзорном порядке отменила решение суда, направив дело на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Согласно ст. 96 ЖК ПМР договор социального найма может быть расторгнут по требованию наймодателя в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение в порядке и сроки, установленные законодательством. По договору социального найма расторжение договора возможно и в случае невнесения платы за коммунальные услуги за 6 (шесть) месяцев.

Как усматривается из материалов дела, Ф.Е.А. на основании ордера от 24 декабря 1991 года, выданного по решению исполкома Слободзейского районного Совета народных депутатов от 12 июня 1991 года, была предоставлена 3-х комнатная квартира <...> на состав семьи в количестве четырёх человек. Ф.Е.А. является основным нанимателем квартиры. По состоянию на 2 октября 2007 года в спорной квартире прописаны Ф.Е.А. и её сын З.С.Д., что подтверждается адресной справкой. Обратившись в суд с исковым заявлением о расторжении договора социального найма, истец утверждал, что семья нанимателя проживает за пределами посёлка, долг по оплате за коммунальные услуги составляет 5314 рублей ПМР, и в обоснование своих требований предоставил справку из МП ПУЖКХ.

Суд же не проверил, соответствуют ли эти обстоятельства действительности, не истребовал доказательств, свидетельствующих о том, что оплата не производилась.

Между тем, как следует из надзорной жалобы З.С.Д., он проживает в данной квартире с момента получения её матерью. Приложенные им копии квитанций свидетельствуют о том, что оплата за квартиру производится.

При таких данных суд преждевременно пришёл к выводу о возможности расторжения договора социального найма.

15.3. 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.).

Определение по делу №3к-255/2009

ЗАО <...> обратилось в суд с иском к К.В.В. о признании его утратившим права на жилье и возложении обязанности на паспортный стол выписать К.В.В. из квартиры № <...> по основаниям, что ответчик по указанному адресу не проживает, квартира приведена в нежилое состояние. Указывают в иске, что водоснабжение, канализация и электропроводка в квартире требуют замены, окна забиты фанерой, на крыше в некоторых местах отсутствует шифер.

Решением суда в удовлетворении исковых требований отказано.

Судебная коллегия оставила решение суда без изменения, ссылаясь на подп. «а», «б» п. 1 ст. 96 ЖК ПМР, указав следующее.

Спорная квартира была выделена работнику ЗАО <...> С.Е.Е. по ордеру на состав семьи три человека, в том числе он, жена и сын.

В 1989 году С.Е.Е. вселил в спорную квартиру в качестве члена семьи своего племянника К.В.В., который после выезда С.Е.Е. за пределы ПМР остался проживать в ней и до настоящего времени через доверенное лицо регулярно производит оплату за найм жилого помещения.

Из материалов дела также видно, что жилой дом <...> требует восстановительного ремонта, так как во всех квартирах водопровод и электропроводка находятся в неудовлетворительном состоянии, требуется их 100% замена, кроме того требуется капитальный ремонт кровли всего дома.

При таких данных, и учитывая, что в неудовлетворительном состоянии находится не только спорная квартира, но и весь дом, состоящий на балансе истца, а также принимая во внимание, что вины ответчика в систематическом разрушении и порче жилого помещения установлено не было, суд пришел к правильному выводу об отказе в удовлетворении исковых требований.

Определение по делу №3к-569/2010

С.Л.А. обратилась в суд с иском к К.В.П. о выселении, по основаниям, что он своими действиями нарушает её право на жилище, а также был прописан и вселен в спорную квартиру без её согласия. Просила выселить К.В.П. из спорной квартиры в связи с систематическим нарушением им её прав и законных интересов.

Решением суда в удовлетворении исковых требований отказано.

Согласно п. 3 ст. 98 ЖК ПМР, если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически нарушают права и интересы других лиц, проживающих с ними в одной квартире, доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными, выселение виновных по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц производится без предоставления другого жилого помещения.

Судом установлено, что 22 марта 2006 года К.В.П., находясь по месту прописки, поругался с С.Л.А., при этом выражался в отношении последней нецензурной бранью, за что был привлечен к административной ответственности по ст. 164 КоАП ПМР.

Судебная коллегия, учитывая, что в ходе судебного разбирательства факт систематического нарушения прав и интересов С.Л.А. ответчиком не нашел подтверждения, указала, что суд пришел к правильному выводу об отсутствии оснований для иска.

16. Выселение лиц, занявших жилое помещение самоуправно.

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.

Определение по делу № 3к-352/2006

ДГУП «...» обратилось с иском к М.Е.В., М.Л.С., М.В.Л. о выселении из комнат № <...> общежития по ул. <...> без предоставления другого жилого помещения. В обоснование иска указали, что комнаты № <...> заняты ими самоуправно.

Решением суда исковые требования ДГУП «...» о выселении из комнат № <...> без предоставления другого жилого помещения удовлетворены.

В 2002 году ответчики вселились в спорные комнаты, не имея документов на право вселения.

В силу п. 3 ст. 97 ЖК ПМР лица, самоуправно занявшие жилое помещение, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

При таких данных, оставляя решение суда без изменения, Судебная коллегия указала, что суд обоснованно удовлетворил исковые требования и выселил семью ответчиков из комнат № <...> без предоставления другого жилого помещения.

IV. Наем служебных и специализированных жилых помещений

17. Пользование служебными и специализированными жилыми помещениями.

17.1. Виды служебных и специализированных жилых помещений, порядок предоставления и пользования ими, а так же категории граждан, для временного проживания которых они предназначены, определены статьями 118-124 ЖК ПМР, Указом Президента ПМР № 416 от 26 сентября 2003 г. (САЗ 03-39) «О предоставлении жилых помещений государственного жилищного фонда работникам и служащим, которым в связи с характером их трудовых отношений необходимо проживать по месту работы или вблизи от него», Приказом Министерства Промышленности ПМР № 377 от 9 июля 2009 г. (САЗ 09-36) «Об утверждении перечня категорий работников, которым могут быть предоставлены служебные помещения», Указом Президента ПМР № 661 от 5 октября 2007 г. (САЗ 07-41) «Об утверждении положения об общежитиях государственного жилищного фонда и положения о порядке перевода государственных общежитий в категорию жилых домов, предназначенных для постоянного проживания граждан», Указом Президента ПМР № 702 от 15 сентября 2011 г. (САЗ 11-37) «Об утверждении положения о порядке обеспечения жилыми помещениями в вооруженных силах ПМР», Приказом Министерства здравоохранения и социальной защиты ПМР №645 от 25 ноября 2003 года (САЗ 04-26) «О совершенствовании деятельности республиканского специализированного дома ребенка» и другими актами жилищного законодательства.

17.2. 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).

17.3. 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 (Указ Президента ПМР № 416 от 26 сентября 2003 г.).

Служебные жилые помещения предоставляются работникам, включенным в Перечень категорий работников, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения (утв. Приказом Минпрома ПМР № 377 от 9 июля 2009 г.).

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.

17.4. Служебные жилые помещения предоставляются по решению администраций организаций, в ведении которых находятся эти помещения в пользование по специальному ордеру (статьи 72 и 120 ЖК ПМР, ранее – 50 и 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.

17.5. 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 Жилищного кодекса ПМР (ранее – часть 4 статьи 108 ЖК МССР), постольку, поскольку они не противоречат статьям 120 и 124 ЖК ПМР.

17.6. 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 (Указ Президента ПМР № 661 от 5 октября 2007 г.).

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 и 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 Жилищного кодекса ПМР, постольку, поскольку они не противоречат статьям 121 и 124 ЖК ПМР.

18. Выселение из служебных и специализированных жилых помещений.

18.1. 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 и 2 статьи 124 ЖК ПМР) в порядке и на условиях предусмотренных Жилищным кодексом ПМР.

Определение по делу №3к-462/2010

Минобороны ПМР обратилось с иском к Г.А.Л., Г.А.В. и Г.М.В. о выписке и выселении из общежития - двух комнат в кв. <...> без предоставления другого жилого помещения, по основаниям, что данное жилое помещение было предоставлено им в связи с работой у ответчика и после увольнения жилье должно быть ими освобождено.

Судом требования МО ПМР удовлетворены.

Судебной коллегией решение суда оставлено без изменения.

В соответствии с п. 2 ст. 124 ЖК ПМР прекратившие трудовые или гражданско-правовые отношения граждане, а также лица, закончившие обучение в учебных заведениях, подлежат выселению из служебных жилых помещений и общежития, которое было предоставлено в связи с работой или учебой без предоставления другого жилого помещения. Аналогичная норма воспроизведена в п. 30 «Положения об общежитиях государственного жилого фонда», утвержденного Указом Президента ПМР № 661 от 5.10.2007 г.

На основании решения исполкома Бендерского городского Совета народных депутатов от 17 февраля 1994 года квартира <...>, состоящая из 4 жилых комнат, жилой площадью 50,8 кв.м. признана общежитием и командованию <...> предоставлено право заселения общежития комнатного типа в соответствии с Положением об общежитиях.

31 марта 2004 года жилищной комиссией войсковой части было принято решение о даче разрешения на прописку Г.А.Л. и членов его семьи в спорном жилом помещении. 18 октября 2004 года Г.А.Л. выдан ордер на жилое помещение на период его службы для проживания с семьей.

14 мая 2008 г. Г.А.Л. был уволен из вооруженных сил по окончании контракта.

Согласно поквартирной карточки Г.А.Л. прописан на данной жилой площади с 16 июля 2004 года постоянно, Г.А.В. прописана в данной квартире вместе с дочерью Г.М.А. 10 октября 2006 года временно до 20 января 2009 года.

17 июня 2008 года семье Г. направлялось письмо о выселении в добровольном порядке в срок до 17 июня 2008 года. По ходатайству И.о. министра внутренних дел ПМР разрешено временное проживание семье Г. до конца 2008 года. По истечении данного срока ответчики жилое помещение не освободили и 31 марта 2009 года ответчику было направлено письмо об освобождении жилого помещения.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия указала, что суд пришел к правильному выводу, что семье Г. было выделено общежитие в связи со службой и в связи с истечением срока контракта, он, вместе с членами семьи подлежит выселению из общежития без предоставления другого жилого помещения.

18.2. С требованием о выселении из служебных и специализированных домов и помещений вправе обратиться собственники жилищного фонда.

Определение по делу №3к-220/2007

Решением суда в удовлетворении исковых требований М.Г.Г. к М.О.Ю. о выселении из общежития отказано. Определением Судебной коллегии решение суда оставлено без изменения.

Согласно п. 2 ст. 124 ЖК ПМР прекратившие трудовые отношения граждане подлежат выселению из общежития, которое было им предоставлено в связи с работой, без предоставления другого жилого помещения.

Как усматривается из материалов дела, М.Г.Г. и М.О.Ю. состояли в браке с 1995 года, в 1997 году родился сын Дмитрий. 16 сентября 1999 года М.Г.Г. как работнику завода <...> была выделена квартира № <...> в общежитии завода по адресу <...>. Ответчица прописана и проживает в общежитии как член семьи истца с сентября 1999 года с разрешения собственника жилого помещения. Решением суда от 2 ноября 2006 года брак между сторонами расторгнут, после чего М.Г.Г. обратился в суд с иском о выселении бывшей супруги.

При таких данных и учитывая, что завод <...>, как собственник жилищного фонда не обращался в суд с иском о выселении М.О.Ю., а М.Г.Г. таким правом не обладает, суд обоснованно отказал истцу в выселении ответчицы.

18.3. В силу пункта 3 статьи 124 Жилищного кодекса ПМР некоторые категории граждан, проживающие в служебных жилых помещениях и в общежитиях государственного и муниципального жилищного фонда, не подлежат выселению 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 Жилищного кодекса ПМР.

Постановление Президиума №44г-7/2010

Решением суда удовлетворены исковые требования МУП <...> о выселении Н.П.И. без предоставления другого жилого помещения из комнаты №<...> общежития <...>.

Определением Судебной коллегии решение суда оставлено без изменения.

Постановлением Президиума Верховного суда ПМР, вынесенные по делу судебные постановления отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

По делу установлено, что Н.П.И. работал в ЗАО <...> с 20 июня 1989 года. На время работы ему была предоставлена комната в общежитии № <...>. 14 июня 1993 года Н.П.И. был уволен с работы по п. 7 ст. 38 КЗоТ МССР, за появление на работе в нетрезвом состоянии. После увольнения с работы Н.П.И. комнату в общежитии не сдал и из неё не выписался.

Удовлетворяя исковые требования МУП <...>, суд первой инстанции сослался на п. 2 ст. 124 ЖК ПМР, в силу которой, прекратившие трудовые отношения граждане, подлежат выселению из общежития, которое было им предоставлено в связи с работой, без предоставления другого жилого помещения.

Президиум Верховного Суда ПМР с такими выводами суда не согласился, указав что, согласно подп. «б» п. 3 ст. 124 ЖК ПМР, проживающие в общежитиях государственного и муниципального жилищного фонда ветераны Великой Отечественной войны и боевых действий могут быть выселены лишь с предоставлением другого жилого помещения по норме общежития. В соответствии с подп. «и» п. 2 ст. 12 Закона ПМР «О социальной защите ветеранов войны» лица, указанные в п.п. 5, 6 статьи 6 настоящего закона (участники защиты ПМР), не могут быть выселены из занимаемых служебных помещений без предоставления другого жилого помещения.

Согласно сообщения Военного комиссара ПМР № <...> от 13 ноября 2009 года и № <...> от 2 августа 2010 года на основании решения межведомственной комиссии по перерегистрации участников боевых действий по защите ПМР Н.П.И. признан участником защиты ПМР.

Данные обстоятельства не были учтены как судом первой инстанции, так и Судебной коллегией, в связи с чем, Президиумом Верховного Суда ПМР решение городского суда и определение Судебной коллегии отменены, а дело направлено на новое рассмотрение.

18.4. 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.

Определение по делу №3к-89/2011

Госадминистрация города <...> обратилась в суд с иском к Л.В.И., Л.Л.С., Л.А.В., Л.В.В. о выселении с предоставлением жилого помещения по основаниям, что ответчики, получив в июле 2007 года по ордеру квартиру № <...> и прописавшись в указанной квартире, не освобождают ранее занимаемое ими жилое помещение № <...> в общежитии, которое является собственностью муниципального образования в лице Госадминистрации, просила выселить ответчиков из комнаты № <...> без предоставления другого жилого помещения и переселить их со всеми проживающими членами семьи в квартиру № <...>.

Решением суда исковые требования госадминистрации удовлетворены.

В соответствии с п. 4 ст.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.

Согласно п. 38 Правил предоставления жилых помещений на территории ПМР, утв. Приказом Министерства промышленности ПМР от 1 декабря 2003 года № 1035, при переселении из одного жилого помещения в другое со всей семьей наниматель обязан в течение 30 дней с момента получения ордера освободить и сдать по акту жилищно-эксплуатационной или другой организации (в зависимости от принадлежности дома) ранее занимаемое жилое помещение и его оборудование с соблюдением условий, предусмотренных договором социального найма жилого помещения.

Судом установлено, что общежитие по адресу: <...> за исключением приватизированных помещений, зарегистрировано на праве собственности за муниципальным образованием города <...> в лице государственной администрации города <...>. На основании решения Главы Госадминистрации г. <...> № <...> от 26 марта 2007 года Л.В.И., состоящему в льготной очереди нуждающихся в улучшении жилищных условий как участнику боевых действий по защите ПМР, на состав семьи 4 человека был выдан ордер на трехкомнатную квартиру № <...>. Как видно из копии лицевого счета и поквартирной карточки на указанную квартиру ответчики Л.В.И., Л.Л.С., Л.А.В., Л.В.В. прописаны в квартире с 26 июля 2006 года.

18 июня 2007 года Л.В.И. подано заявление директору МУП <...> с просьбой разрешить проживать в кв. №<...> общежития до 1 сентября 2007 года в связи с незаконченным ремонтом квартиры с гарантией оплаты и выселения после окончания ремонта. Как следует из актов от 6 февраля 2008 года и от 1 июля 2008 года, в квартире общежития <...> никто не прописан, не проживает, семья Л. удерживает помещение и не сдает его по акту.

Определением Судебной коллегии решение суда оставлено без изменения, поскольку ответчикам предоставлено другое жилое помещение по предусмотренным

законом основаниям, в связи с чем, они обязаны освободить спорное жилое помещение и переселиться на постоянное место жительства в предоставленную им квартиру.

V. Приватизация жилых помещений

19. Общие вопросы, возникающие при разрешении споров связанных с приватизацией жилых помещений.

19.1. В силу части 1 статьи 233 ГК ПМР имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Согласно пункту 1 статьи 29 ЖК ПМР приватизации подлежат жилые помещения, занимаемые по договору социального найма в домах государственного и муниципального жилищного фонда. Порядок приватизации жилого помещения устанавливается законом.

Таким законом является Закон ПМР от 11 февраля 1992г. (СЗМР 92-1) «О приватизации государственного жилищного фонда» (далее по тексту главы – Закон). Также в данной сфере действует Указ Президента ПМР №80 от 20.02.2004г. «Об утверждении документов, определяющих механизм приватизации государственного (муниципального) жилищного фонда, которым утверждены:

- Положение об условиях и порядке приватизации жилых помещений;
- Положение о комиссиях по приватизации государственного (муниципального) жилищного фонда в ПМР;
- Методика расчета обслуживания и ремонта жилых помещений, переданных в собственность граждан;
- Положение об условиях и порядке продажи гражданам государственных (муниципальных) жилых помещений на аукционе.

Необходимо учитывать, что до принятия названного указа в сфере приватизации жилья действовало положение Правительства ПМР № 51 от 12 февраля 1993 года «Об утверждении документов, определяющих механизм приватизации государственного жилищного фонда».

К правоотношениям по делам, возникающим в связи с осуществлением и защитой прав граждан при приватизации занимаемых ими жилых помещений, применяются положения Гражданского кодекса, регулирующие порядок приобретения, прекращения и ограничения права собственности, постольку, поскольку законом о приватизации не предусмотрено иное.

19.2. Приватизация государственного (муниципального) жилищного фонда определена как государственная мера, направленная на удовлетворение потребностей граждан ПМР в жилье путем передачи и продажи им в частную собственность квартир (домов), в том числе по их согласию и в долевую и совместную собственность.

Таким образом, приватизация жилых помещений является одним из допускаемых законом оснований возникновения права собственности у граждан на занимаемые ими жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде и, следовательно, затрагивает конституционное право на жилище, которое подлежит защите, в том числе в судебном порядке.

19.3. Частью 1 статьи 3 Закона определено, что приватизация государственного (муниципального) жилищного фонда производится соответствующим уполномоченным органом исполнительной власти, в ведении которого находятся вопросы приватизации соответствующего жилищного фонда, посредством создания комиссии по приватизации жилищного фонда. Именно решение комиссии по приватизации является основанием для передачи, либо заключения договора купли-продажи квартиры (дома) в порядке приватизации (статьи 11 и 12 Закона).

Решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься по заявлениям граждан в месячный срок, со дня подачи документов в комиссию по приватизации (часть 1 статьи 11 Закона). Если в указанный срок решение не будет принято или в приватизации будет отказано, гражданин вправе обратиться в суд.

Учитывая, что в связи с отказом в приватизации занимаемого гражданином жилого помещения возникает спор о праве гражданском, он разрешается судом по правилам искового производства, как иск о признании права собственности на жилое помещение, поскольку характер данных правоотношений свидетельствует о возникшем споре по поводу защиты субъективного гражданского права- права конкретного лица на получение в собственность конкретного жилого помещения, занимаемого им на основании гражданско-правового договора.

При этом удовлетворение такого иска снимает многие другие вопросы, остающиеся неразрешенными при рассмотрении дела в порядке производства по делам, возникающим из административных отношений, - оно, само по себе, по вступлении в силу, создает у истца право собственности на жилое помещение и является основанием для государственной регистрации этого права, чего нельзя сказать о решении суда по жалобе на действие (бездействие) должностного лица или органа управления, которым они лишь обязываются заключить договор и которое не способствует добровольному исполнению возложенной судом обязанности и может повлечь повторное обращение гражданина в суд в общем исковом порядке.

19.4. В силу части 1 статьи 8 Закона в собственность одной семьи может быть передана в порядке приватизации только одна квартира (дом), жилое помещение, занимаемое по договору социального найма в следующем порядке: в пределах нормативной обеспеченности жильем – бесплатно, сверх нормы – по государственной оценочной стоимости.

При этом нормативная обеспеченность жилья установлена законом исключительно в целях определения возмездности или безвозмездности сделки по приватизации жилого помещения и не является обстоятельством,

от которого зависит возникновение, изменение и прекращения прав на жилое помещение, в том числе право собственности.

19.5. Исходя из того, что предметом спора связанного с приватизацией является имущество, которое при приватизации передается в собственность бесплатно в пределах нормативной обеспеченности жильем, государственная пошлина при подаче заявлений в суд по таким делам должна взиматься в размере, установленном для исковых заявлений, не подлежащих оценке (подпункт 7 пункта 1 статьи 4 Закона «О государственной пошлине» от 30 сентября 2000 г. № 345-ЗИД (СЗМР 00-3), а в случае продажи жилого помещения сверх нормативной обеспеченности жильем, государственная пошлина взимается исходя из государственной оценочной стоимости имущества, уплаченной по договору (подпункт 1 пункта 1 статьи 4 указанного закона).

Если же спор о праве собственности на жилое помещение возникает по основаниям наследования (в случае смерти нанимателя, который подал документы на приватизацию занимаемого им жилого помещения, но оформить ее не успел), то государственная пошлина должна взиматься исходя из действительной стоимости помещения (подпункт 7 пункта 1 статьи 4 Закона «О государственной пошлине»).

19.6. При рассмотрении споров, связанных с приватизацией жилых помещений, суду необходимо исследовать и дать оценку не только выписке из протокола комиссии по приватизации, которым гражданину предоставляется право на приватизацию жилья, но и весь пакет документов, на основании которых было принято такое решение, которые подлежат оценке судом наряду с другими доказательствами (статья 53 ГПК ПМР).

Определение по делу №3к-330/2009

С.Л.Л. обратилась в суд с иском к Комиссии по приватизации о признании итогов приватизации жилья недействительными по основаниям, что ей в феврале 2006 года был выдан ордер № <...> на вселение в комнаты № 2 и 3 в квартире <...>, ордер на вселение в комнату № 1 этой же квартиры в январе 2006 года был выдан Ц.Л.Б. В августе 2006 года Ц.Л.Б. приватизировала выделенную ей комнату. Считая, что выделение Ц.Л.Б. комнаты № 1 противоречит ст. 71 ЖК ПМР, а также указывая, что при приватизации не было получено её согласие и согласие членов её семьи, С.Л.Л. просила признать приватизацию комнаты №1 недействительной.

Решением суда в удовлетворении исковых требований отказано за необоснованностью. Отменяя решение суда и направляя дело на новое рассмотрение, Судебная коллегия указала, что отказывая в удовлетворении иска С.Л.Л., суд пришел к выводу о том, что решение комиссии по приватизации государственного жилищного фонда от 10 августа 2007 года вынесено в соответствии с требованиями закона, однако к такому выводу пришел преждевременно, без полного и всестороннего исследования материалов дела.

В частности, суд не истребовал и не исследовал в судебном заседании оригиналы документов, на основании которых было принято решение о приватизации спорного помещения, ограничившись заверенной представителем ответчика копией выписки из протокола № <...> от 10 августа 2007 года.

19.7. Согласно статье 12 Закона, продажа квартир (домов) в собственность граждан производится по договорам купли-продажи, заверяемым в нотариальном порядке. Передача безвозмездно указанных квартир (домов) гражданам производится по решению органов, осуществляющих приватизацию жилищного фонда, с выдачей правоустанавливающих документов.

В обоих случаях указанные документы подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре в установленном действующим законодательством порядке.

20. Участники приватизации жилых помещений.

20.1. Право на приватизацию государственного (муниципального) жилищного фонда, в силу части 1 статьи 2 Закона, принадлежит гражданам ПМР, обладающим правом на проживание в жилых помещениях на условиях социального найма.

Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма регулирует раздел 4 ЖК ПМР.

Наравне с нанимателем жилого помещения по договору социального найма, права на это помещение, в том числе право на его приватизацию, имеют члены семьи нанимателя, вселившиеся в жилое помещение на основании ордера, а также вселенные им в установленном порядке в качестве членов семьи впоследствии (статьи 78, 79 ЖК ПМР) (*см. пункт 11 Настоящего Обзора*).

Временные жильцы и поднаниматели правом на приватизацию жилого помещения, в котором они в таком качестве проживают, не обладают.

Согласно части 3 статьи 8 Закона жилые помещения, предоставляемые в домах государственного (муниципального) жилищного фонда по договору коммерческого найма, не подлежат приватизации.

20.2. Приватизация государственного жилищного фонда осуществляется по инициативе нанимателя жилого помещения в порядке, установленном Законом (часть 2 статьи 2 Закона). Согласно пункту 20 Положения об условиях и порядке приватизации жилых помещений – наниматель или один из членов его семьи с письменного согласия всех проживающих с ним членов семьи подает заявление в комиссию по приватизации жилищного фонда (форма заявления установлена Приложением № 6 к Положению об условиях и порядке приватизации жилых помещений).

Закон предоставляет право каждому из совершеннолетних членов семьи при наличии его желания и волеизъявления стать участником общей собственности на жилое помещение, либо он вправе отказаться от участия в приватизации, для этого гражданин должен надлежащим образом оформить свое согласие на приватизацию нанимателем или иными членами семьи.

При этом необходимо учитывать, что лицо или лица, давшие свое согласие на приватизацию жилья нанимателем или другими лицами, тем

самым, отказываются от участия в приватизации данного жилого помещения, однако, не утрачивают право бессрочного пользования им и при переходе права собственности к другому лицу в силу пункта 2 статьи 38 ЖК ПМР, пункта 2 статьи 309 ГК ПМР, имеют право на приобретение в собственность в порядке приватизации другого впоследствии полученного по договору социального найма жилого помещения, поскольку в указанном случае предоставленная этим лицам, пунктом 2 статьи 29 ЖК ПМР возможность приватизировать занимаемое жилое помещение только один раз не была реализована при даче согласия на приватизацию жилья другими лицами.

Более того, Закон не требует оформление отказа от участия в приватизации жилого помещения отдельным документом.

Определение по делу № 3к-612/2011

Ш.В.Г. обратилась в суд с иском к Ш.С.А. и государственной администрации г. Тирасполя о признании недействительным решения приватизационной комиссии. В иске указала, что 8 сентября 1995 года Тираспольской городской комиссией по приватизации государственного жилищного фонда было принято решение о безвозмездной передаче в собственность Ш.С.А. квартиры <...>. На момент приватизации она (истица) являлась членом семьи нанимателя квартиры и давала свое согласие на приватизацию. В связи с тем, что согласия на приватизацию квартиры безвозмездно только в собственность ответчика она не давала, просила суд признать решение Тираспольской городской комиссии по приватизации государственного жилищного фонда от 8 сентября 1995 года недействительным.

Решением Тираспольского городского суда было отказано в удовлетворении исковых требований Ш.В.Г.

Судебная коллегия, оставляя без изменения это решение суда, обоснованно указала, что в силу п. 21 Положения о приватизации государственного жилищного фонда ПМР, действовавшего на момент приватизации спорной квартиры и утвержденного Постановлением Правительства № 51 от 12.02.1993 года, граждане, желающие приобрести в собственность жилую площадь, обращаются с письменными заявлениями в комиссию по приватизации государственного жилищного фонда. Для приобретения в личную собственность занимаемой квартиры в доме государственного жилого фонда наниматель или один из членов семьи с письменного согласия всех проживающих с ним членов семьи подаёт заявление в комиссию по приватизации жилья, а при намерении получить квартиру в совместную или долевую собственность – соответствующие заявления членов семьи.

Приватизация и передача в собственность Ш.С.А. квартиры <...> была осуществлена с согласия всех совершеннолетних проживающих членов семьи, что подтверждено выпиской из протокола № 9 заседания комиссии по приватизации от 8 сентября 1995 года, а также заявлением, написанным Ш.С.А. и собственноручно подписанным Ш.Н.С. и Ш.В.Г. Кроме того, судом была дана надлежащая оценка тому обстоятельству, что истица Ш.В.Г. заявления о получении квартиры в долевую собственность не подавала. В связи с чем, суд обоснованно отказал в удовлетворении исковых требований Ш.В.Г.

20.3. В случае если жилое помещение с согласия членов семьи передано в собственность, например, только нанимателя, то есть не приватизировано в их общую долевую собственность, а в решении (протоколе) комиссии по приватизации указано, что жилое помещение передано в собственность нанимателя с учетом нормативной обеспеченности

жилья на каждого члена семьи, такое указание не может порождать права собственности на жилое помещение у членов семьи нанимателя, поскольку их волеизъявление было направлено напрямую на приобретение прав на жилое помещение в порядке приватизации непосредственно у нанимателя, а не у них самих.

20.4. Требования граждан о бесплатной передаче жилого помещения в общую собственность всех проживающих в нем лиц либо в собственность одного или некоторых из них (в соответствии с достигнутым между этими лицами соглашением) подлежат удовлетворению независимо от воли лиц, на которых законом возложена обязанность по передаче жилья в собственность граждан, так как статья 10 Закона наделила граждан, занимающих жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда по договору социального найма, правом с письменного согласия всех совершеннолетних членов семьи приобрести эти помещения в общую собственность (долевую или совместную).

При этом если между семьями, проживающими в одной квартире, не достигнуто согласие об определении доли каждой из них, то после раздела жилой площади в судебном порядке, каждая семья имеет право в установленном порядке приобрести в собственность или получить причитающуюся ей долю (кроме однокомнатных квартир).

20.5. При рассмотрении споров о приватизации жилых помещений затрагивающих права несовершеннолетних необходимо учитывать, что при осуществлении приватизации имеются случаи нарушения их прав (несовершеннолетних не включают в договоры приватизации, без учета их интересов совершаются сделки с приватизированными жилыми помещениями и т.п.).

Поскольку несовершеннолетние лица, проживающие совместно с нанимателем и являющиеся членами его семьи либо бывшими членами семьи, согласно статьи 79 Жилищного кодекса ПМР имеют равные права, вытекающие из договора найма, они в случае приватизации занимаемого помещения наравне с совершеннолетними пользователями вправе стать участниками общей собственности на это помещение.

В данном случае необходимо учитывать, что отказ от участия в приватизации может быть осуществлен родителями и усыновителями несовершеннолетних, а также их опекунами и попечителями лишь при наличии предварительного разрешения органов опеки и попечительства (в данном случае необходимо учитывать по аналогии нормы абзаца 2 пункта 3 статьи 28 ЖК ПМР).

При решении вопросов, возникающих в связи с совершением сделок с приватизированными жилыми помещениями, право собственности на долю в которых принадлежит несовершеннолетним, необходимо учитывать пункт 4 статьи 309 ГК ПМР: отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, оставшиеся без попечения родителей, недееспособные или ограниченно дееспособные члены семьи

собственника, допускается с согласия органа опеки и попечительства, если иное не предусмотрено законом.

Более того, учитывая, что в соответствии со статьями 29 и 38 ГК ПМР опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать некоторые сделки, в том числе влекущие отказ от принадлежащих подопечному прав, а попечитель давать согласие на совершение таких сделок, отказ от участия в приватизации может быть осуществлен родителями и усыновителями несовершеннолетних, а также их опекунами и попечителями лишь при наличии разрешения указанных выше органов.

Таким образом, в результате приватизации несколькими лицами жилое помещение становится их общей собственностью, а все совершеннолетние члены семьи нанимателя, которые пожелали участвовать в приватизации помещения, а также все несовершеннолетние члены семьи, от имени которых выразили волю на приватизацию их опекуны (попечители), становятся сособственниками этого помещения.

20.6. Судам при решении споров, необходимо обращать внимание на наличие либо отсутствие гражданства ПМР у лица, участвующего в приватизации (часть 1 статьи 2 Закона). Отсутствие гражданства не порождает у лица права на приватизацию жилого помещения.

Определение по делу № 3к-198/2010

Ч.Т.Р., действующая в интересах П.М.А., обратилась в суд с иском к Государственной администрации г. <...>, П.О.Д., П.М.О., П.Д.О. об отмене решения городской комиссии по приватизации по основаниям, что 20 ноября 1996 года П.М.А. после заключения брака с П.О.Д. прописалась в квартире № <...> и приобрела равные права с ответчиком на квартиру. 8 января 1998 года у них родилась дочь, а 2 марта 2001 года брак между П.М.А. и П.О.Д. расторгнут и с этого момента П.М.А. проживала у матери, затем уехала с дочерью в <другое государство>, но из квартиры не выписывалась. Решением суда от 17 ноября 2005 года она признана безвестно отсутствующей и выписана из квартиры. Летом 2008 года П.М.А. стало известно, что решением комиссии по приватизации от 16 марта 2007 года квартира была приватизирована П.О.Д. 5 декабря 2008 года отменено решение суда о признании П.М.А. безвестно отсутствующей, в связи с чем она обратилась в суд с указанным иском.

Решением суда исковые требования Ч.Т.Р., действующей в интересах П.М.А., удовлетворены. Решение городской комиссии по приватизации от 16 марта 2007 года № <...> о передаче в личную собственность П.О.Д. квартиры № <...> отменено.

Определением Судебной коллегии решение суда отменено, дело направлено на новое рассмотрение по тем основаниям, что согласно справки, выданной ПО УпДМ МВД ПМР - П.М.А. зарегистрированной в гражданстве ПМР не значится.

Из смысла статьи 92 ЖК МССР, действовавшего на момент выселения истицы из квартиры № <...> следует, что наниматель или член его семьи, выбывший на другое постоянное место жительства, утрачивает право пользования жилым помещением со дня выбытия.

Согласно статье 2 Закона ПМР «О приватизации государственного жилищного фонда» (в редакции, действовавшей на момент принятия решения о приватизации), приватизация государственного (муниципального) жилищного фонда осуществляется гражданами Приднестровской Молдавской Республики, являющимися нанимателями

жилого помещения, занимающимися законной трудовой деятельностью, и нетрудоспособными гражданами ПМР.

Как указала Судебная коллегия в своем определении, суд данные обстоятельства дела и требования закона во внимание не принял и преждевременно пришел к выводу, что истица имела право участвовать в приватизации спорной квартиры.

20.7. Суду необходимо проверять, не приватизировал ли ранее гражданин другое жилое помещение.

Так как в силу пункта 2 статьи 29 ЖК ПМР каждый гражданин имеет право бесплатно приватизировать жилое помещение только один раз, наличие у него на праве собственности жилого помещения, приобретенного по другим основаниям (по наследству, договорам купли-продажи, дарения и т.п.), препятствием к приватизации не является.

При этом необходимо учитывать требования пункта 2 статьи 29 ЖК ПМР, согласно которым, право на приватизацию сохраняется в случае признания в установленном порядке недействительным ранее заключенного договора приватизации.

21. Жилые помещения как объекты приватизации.

21.1. При разрешении споров связанных с приватизацией жилых помещений, правовое значение имеет вид жилищного фонда, в котором находится занимаемое гражданами по договору социального найма.

Как следует из Закона, он должен быть либо государственным, либо муниципальным.

В соответствии со статьей 19 ЖК ПМР кроме государственного и муниципального жилищных фондов в состав жилищного фонда входит и частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц. На частный жилищный фонд действие Закона не распространяется, и, следовательно, объектом приватизации такой фонд быть не может.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Закона в собственность граждан могут быть переданы занимаемые ими квартиры или дома. Из смысла данных норм закона следует, что в собственность гражданина не может быть передано помещение, принадлежащее на законных основаниях другим гражданам.

Определение по делу №3к-172/2010

К.Н.А. предъявил к Х.В.Н. иск о признании приватизации квартиры № <...> недействительной в части приватизации сарая лит.З, фактически являющего принадлежащим ему гаражом.

Решением суда постановлено: удовлетворить иски требования К.Н.А. о признании частично недействительной приватизации квартиры с надворными постройками в части приватизации гаража, принадлежащего на праве собственности К.Н.А.

Оставляя решение суда в силе, Судебная коллегия в своем определении указала, что решением исполкома Рыбницкого городского Совета народных депутатов от 21 июля

1987 года, гараж был передан в пользование К.Н.А. и ему было выдано свидетельство на право пользования гаражом лит. А.

Решением комиссии по приватизации государственного жилищного фонда госадминистрации Рыбницкого района от 22 сентября 2004 года безвозмездно в частную собственность Х.В.Н. передана квартира <...>, а также сарай Л.З. Согласно сообщению начальника МУП «БТИ г. Рыбница и Рыбницкого района» в адрес комиссии по приватизации государственного жилого фонда от 12 января 2006 года, в акт оценки квартиры ошибочно включён сарай-3, фактически являющийся гаражом принадлежащим К.Н.А.

При таких данных суд обоснованно удовлетворил требования К.Н.А. к Х.В.Н. о признании приватизации квартиры <...> недействительной в части приватизации сарая лит.З.

21.2. Для правильного разрешения дел, связанных с оспариванием гражданами отказов в приватизации, необходимо проверить, нет ли установленного Законом запрета на приватизацию, имея в виду, что не все жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда могут быть приватизированы.

Согласно статье 4 Закона в собственность граждан могут быть проданы занимаемые ими квартиры (дома) в домах государственного (муниципального) жилищного фонда, а также допускается приватизация жилых помещений в общежитиях комнатного типа.

При этом не подлежат приватизации жилые помещения (дома):

- а) являющиеся памятниками истории и культуры;
- б) находящиеся в закрытых военных городках;
- в) жилые помещения в общежитиях для студентов и учащихся и общежития кочного типа.

Не подлежат приватизации однокомнатные квартиры, в которых проживают две и более семьи, за исключением случаев, когда все постоянно проживающие и прописанные согласны на приватизацию.

Судам необходимо учитывать, что служебные жилые помещения, жилые помещения в специализированных домах, однокомнатные квартиры, в которых проживают две и более семьи, за исключением случаев, когда все проживающие и прописанные согласны на приватизацию, квартиры, предоставляемые гражданам в порядке временного улучшения жилищных условий до получения постоянного жилого помещения, не подлежат приватизации без согласия собственника в ведении (управлении) которого находится соответствующий жилищный фонд.

21.3. В силу пункта 1 статьи 121 ЖК ПМР под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома. Общежития укомплектовываются мебелью, другими предметами культурно-бытового назначения, необходимыми для проживания, занятий и отдыха граждан, проживающих в них.

В настоящее время установленный запрет на приватизацию жилых помещений в общежитиях кочного типа связан с их специальным функциональным назначением и, в первую очередь, временным характером проживания в них граждан, обусловленным учебой.

Приватизация же жилых помещений в общежитиях комнатного типа разрешена, при этом судам, рассматривающим споры, касающиеся приватизации помещений в таких общежитиях, необходимо учитывать, что без согласия собственника, в ведении (управлении) которого находится соответствующий жилищный фонд, жилые помещения в служебных и специализированных домах, к коим относятся общежития (подп. «а» статьи 119 ЖК ПМР), не подлежат приватизации.

Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляется на основании решения собственника соответствующего жилищного фонда.

Следовательно, изменению правового статуса общежития и исключению его из состава специализированного жилищного фонда с переводом в жилищный фонд социального использования должна предшествовать ликвидация оснований отнесения их к указанному фонду.

Права граждан, проживающих в общежитиях, часто фактически оказываются ущемленными, поскольку занимаемая ими жилая площадь уже перестала быть ведомственной, целевой характер предоставления этих помещений в связи с работой или учебой утерян, но режим общежития фактически сохранился.

При этом отсутствие договора социального найма, а также решения собственника соответствующего жилищного фонда об исключении соответствующего дома из специализированного жилищного фонда не может препятствовать осуществлению гражданами прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма, в том числе права на приватизацию занимаемых жилых помещений, поскольку их реализация не может быть поставлена в зависимость от оформления уполномоченными органами государственной власти и управления указанных документов, если судом будет установлено, что жилое помещением фактически утратило статус специализированного.

В случае если комната находится в студенческом общежитии государственного образовательного учреждения, проживание гражданина, обучающегося в учебном заведении, в таком общежитии не влечет возникновение отношений социального найма, а равно права на приватизацию в общем порядке.

21.4. При рассмотрении споров связанных с приватизацией коммунальных квартир необходимо учитывать, что в силу статьи 2 ЖК ПМР, коммунальная квартира - это квартира, заселенная несколькими нанимателями и (или) собственниками жилых помещений (комнат), совместно использующими места общего пользования квартиры и инженерное оборудование в местах общего пользования.

Коммунальные квартиры могут приватизироваться только в общую долевую собственность, при этом согласие всех нанимателей данной квартиры на приватизацию одним из них своей доли не требуется.

Приватизация осуществляется по письменному заявлению нанимателя с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов его семьи (пункт 11 Положения об условиях и порядке приватизации).

Определение по делу № 3к-417/2008

С.Л.Н. и С.И.В. обратились в суд с иском к госадминистрации <...> о признании приватизации, договора купли-продажи недействительными по основаниям, что по договору найма занимают одну комнату в двухкомнатной коммунальной квартире <...>. Нанимателем другой комнаты являлась С.К.Е., которая умерла 26 марта 2006 года. В 2007 году истицам стало известно, что в 2001 году ей в порядке приватизации была передана в собственность однокомнатная квартира в составе коммунальной квартиры. Считая, решение о приватизации указанной квартиры незаконным, так как приватизация проведена без согласия всех нанимателей данной квартиры, просили признать недействительной данную сделку.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд учел п. 11 Положения «Об условиях и порядке приватизации жилья» и пришел к правильному выводу, что приватизация С.К.Е. занимаемого ею жилого помещения соответствует требованиям закона, так как при приватизации жилого помещения в коммунальной квартире одним из нанимателей согласие других нанимателей данной квартиры не требуется

Определением Судебной коллегии решение суда оставлено без изменения.

22. Признание договора приватизации жилого помещения недействительным. Применение сроков исковой давности.

22.1. Судам необходимо учитывать, что приватизация жилого помещения является сделкой, следовательно, при рассмотрении споров по поводу правомерности приватизации, она может быть признана судом недействительной, только по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной (статьи 182-197 ГК ПМР). При удовлетворении таких требований признание свидетельства о государственной регистрации права собственности на жилое помещение недействительным является излишним, поскольку данный документ не является правоустанавливающим, а лишь подтверждает (удостоверяет) существование зарегистрированного права и сам по себе не может нарушать прав иных лиц, соответственно не может быть оспорен в судебном порядке.

Определение по делу №3к-386/2011

Прокурор обратился в суд в интересах Ф.Ф.Ф. с иском к П.Н.Н., П.С.Б., С.Е.Т., Госадминистрации г. <...> о признании доверенности, решения о приватизации, договоров купли-продажи недействительными по основаниям, что Ф.Ф.Ф. был прописан и проживал в квартире <...>, которую он приватизировал 09 июня 2006 года. 11 июля 2006 года была зарегистрирована сделка отчуждения указанной квартиры в пользу П.Н.Н. при этом от имени Ф.Ф.Ф. данную сделку заключил П.С.Б., действовавший на основании доверенности. Учитывая, что Ф.Ф.Ф. заявление на приватизацию квартиры не писал, доверенность на имя П.С.Б. не оформлял, денежные средства от сделки купли-продажи квартиры не получал, прокурор просил признать недействительными: доверенность на право приватизации и продажи квартиры; решение городской комиссии по приватизации Госадминистрации г. Бендеры от 09 июня 2006 года о передаче в личную собственность Ф.Ф.Ф. спорной квартиры; свидетельство о государственной регистрации права

собственности за Ф.Ф.Ф.; договор купли-продажи спорной квартиры, заключенный между Ф.Ф.Ф. в лице представителя по доверенности П.С.Б. и П.Н.Н.

В ходе рассмотрения Ф.Ф.Ф. пояснил, что квартиру приватизировать не собирался, заявление на приватизацию не писал, а его сын Ф.В.Ф. умер в 1992 году. Согласно заключению судебно-почерковедческой экспертизы, подпись в заявлении в комиссию по приватизации жилищного фонда, выполнена не Ф.Ф.Ф., а другим лицом.

Учитывая изложенные обстоятельства, Бендерский городской суд данный иск прокурора удовлетворил, признал договор приватизации недействительным.

Судебной коллегией в определении по данному делу было справедливо отмечено, что к данным спорным правоотношениям необходимо применить норму, заложенную в ст. 184 ГК ПМР, по которой сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения

Определение по делу № 3к-57/2009

Р.О.П. обратилась в суд с иском к Р.В.В., Р.В.А., государственной администрации города <...>, о признании незаконными сделки по приватизации и решения государственной администрации города <...> от 14 сентября 2006 года в части п. 169 о приватизации дома № <...>. В обоснование своих требований истица указала, что в 1999 году решением госадминистрации города <...> № <...> от 11 декабря 1998 года было выделено Р.В.В. как работнику ГУП «...» спорное жилое помещение на состав семьи из трёх человек: Р.В.В., Р.О.П. и Р.С.В., а так же был выдан ордер. Ответчик Р.В.В. в 2004 году без её согласия прописал в спорном доме своего отца Р.В.А. и в сентябре 2006 года приватизировал квартиру в совместную собственность Р.В.В. и Р.В.А. по ½ доли, без учёта её интересов.

Решением суда исковые требования Р.О.П. удовлетворены, сделка по приватизации, а так же пункт решения госадминистрации признаны недействительными, а жилое помещение возвращено в ведомственный жилищный фонд. Определением Судебной коллегии решение суда в данной части оставлено без изменения, по тем основаниям, что приватизация дома № <...> была произведена ответчиком Р.В.В. только на своё имя и имя ответчика Р.В.А., без учёта интересов истицы Р.О.П., чем самым были нарушены права Р.О.П. на участие в приватизации.

При таких данных суд обоснованно пришёл к выводу о незаконности приватизации спорного жилого помещения и признал сделку по приватизации жилого дома недействительной, одновременно, в соответствии с требованиями ст. 183 ГК ПМР, применив последствия недействительности сделки и возвратив спорный дом в собственность ГУП «...».

22.2. При признании приватизации недействительной (договора или решения) суд, независимо от того были ли заявлены такие требования, должен применить последствия недействительности сделки.

Судом должны быть определены конкретные меры, необходимые для приведения сторон в первоначальное положение: кто, какие конкретно действия и в чью пользу должен произвести, о возврате денежных сумм, выселении. Эти вопросы должны решаться одновременно с признанием приватизации недействительной с тем, чтобы решение не вызывало споров при исполнении.

Определение по делу №3к-603/2011

Д.В.А. обратился в суд с иском к П.И.Б. и к комиссии по приватизации, в иске указал, что решением суда от 28 апреля 2009 года по заявлению ответчицы П.И.Б. он был

признан безвестно отсутствующим и на основании этого решения в мае 2009 года выписан из квартиры <...>. 11 ноября 2009 года указанная квартира на основании решения комиссии по приватизации (протокол № <...>) была приватизирована в собственность П.И.Б. Решением суда от 21 июня 2010 года отменено решение о признании его безвестно отсутствующим. Считая, что незаконное признание безвестно отсутствующим дало возможность ответчице выписать его и исключить из участия в приватизации квартиры, что нарушило его права, вытекающие из договора социального найма, просил суд: признать недействительной безвозмездную сделку по приватизации квартиры; признать недействительным решение о приватизации квартиры; применить последствия недействительности сделки и вернуть стороны в первоначальное положение.

Решением суда иски Д.В.А. удовлетворены в полном объеме.

Учитывая, что в постановленном решении судом не определены конкретные меры, необходимые для приведения сторон в первоначальное положение: кто, какие конкретно действия и в чью пользу должен произвести, Судебная коллегия на основании ст. 203 ГПК ПМР определила снять настоящее дело с кассационного рассмотрения и возвратить в суд для решения вопроса о вынесении дополнительного решения.

22.3. При рассмотрении споров связанных с приватизацией жилых помещений, правовое значение имеет наличие либо отсутствие согласия членов семьи нанимателя на приватизацию жилого помещения.

Согласно Положению об условиях и порядке приватизации жилых помещений, для приватизации требуется согласие всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи.

При этом отсутствие согласия члена семьи нанимателя на приватизацию является одним из наиболее распространенных оснований, по которым приватизация впоследствии признается судом недействительной по иску заинтересованного лица.

В случае возникновения спора по поводу правомерности передачи или продажи жилого помещения в собственность, такая сделка, по требованию заинтересованных лиц, может быть признана судом недействительной (статьи 182-197 ГК ПМР).

При рассмотрении таких дел суды должны исходить из того, что согласие на приватизацию жилого помещения должны давать не только члены семьи нанимателя, фактически проживающие с ним, но и те лица, которые членами семьи нанимателя не являются, но имеют равное с нанимателем право на жилое помещение (бывшие члены семьи нанимателя); а также лица, которые по каким-либо причинам временно в жилом помещении не проживают, но сохраняют право пользования по договору социального найма (статья 78, пункты 1 и 2 статьи 79, пункт 1 статьи 80 ЖК ПМР).

Определение по делу № 3к-106/2009

Отказывая в удовлетворении требований Д.А.Я. к Д.Я.Я. и Д.В.Р. о признании приватизации жилого помещения недействительной, суд правильно оценил обстоятельство, имеющее значения для разрешения спора, а именно то, что 15 августа 2005 года истец оформил заявление о том, что он согласен на приватизацию квартиры, просит не включать его в приватизационные документы и отказывается от реализации

своего права на участие в приватизации. Указанное заявление было удостоверено государственным нотариусом.

16 августа 2005г. Д.А.Я. и Д.В.Р. обратились в комиссию по приватизации с заявлением о передаче квартиры <...> в их собственность. Решением комиссии по приватизации государственного жилищного фонда государственной администрации Рыбницкого района и г.Рыбница от 7 сентября 2005г спорная квартира была передана в частную собственность ответчиков.

Учитывая нормы ст.ст. 2, 11 Закона, а также нотариально заверенное заявление Д.А.Я. об отказе от участия в приватизации, а также отсутствие у него гражданства ПМР, суд обоснованно пришел к выводу о соответствии приватизации требованиям закона и отсутствии оснований для признания данной сделки недействительной

Определение по делу № 3к-239/2007

Д.В.И. обратился в суд с иском к Д.В.А. о признании недействительной приватизации квартиры <...> по основаниям, что он вселился в неё в качестве члена семьи, однако в результате обмана со стороны ответчицы он был введен в заблуждение и подписал заявление об отказе от приватизации.

Решением суда Д.В.И. отказано в удовлетворении исковых требований к Д.В.А. о признании недействительной приватизации квартиры <...>.

Как видно из материалов дела, стороны по делу состояли в браке с 2001 года по 2006 год, Д.В.И. был прописан в квартире Д.В.А. и при получении жилья последней в 2002 году он был включен в ордер на вселение в квартиру №<...> в качестве члена семьи. В 2005 году Д.В.А. приватизировала квартиру на свое имя. Д.В.И. же от приватизации своей доли отказался в ее пользу, о чем представил в приватизационную комиссию заявление. Отказалась от приватизации в пользу Д.В.А. и прописанная в её квартире дочь К.А.Н. Согласно протокола заседания комиссии по приватизации жилья г. <...> № <...> от 8 декабря 2004 года Д.В.А. приватизировала спорную квартиру.

Учитывая, что истец не представил доказательств в обоснование своих исковых требований о том, что он отказался от участия в приватизации спорной квартиры ввиду обмана со стороны ответчицы и введения его в заблуждение, суд пришел к правильному выводу об отказе в удовлетворении его требований, в связи с чем, Судебная коллегия оставила решение суда без изменения.

22.4. Поскольку на приватизацию жилых помещений в собственность граждан распространяются нормы гражданского законодательства о признании сделки недействительной, к спорным правоотношениям подлежат применению правила главы 12 Гражданского кодекса о сроках исковой давности и специальные правила статьи 197 ГК ПМР о сроках исковой давности по недействительной сделке.

Определение по делу № 3к-380/2009

П.З.М. обратилась с иском к Б.Т.В. о признании приватизации недействительной по основаниям, что в 1995 году истицей совместно с мужем была приватизирована квартира, а после смерти мужа в 2008 году она узнала о том, что часть квартиры была передана несовершеннолетней внучке Б.Т.В., проживавшей в той же квартире.

В судебном заседании было заявлено о пропуске истицей срока исковой давности.

Отказывая в удовлетворении заявленных П.З.М. требований, суд обоснованно сослался на нормы ст. 212, и применил п.1 ст. 216 ГК ПМР, в силу которого течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Как видно из материалов дела, Решением комиссии по приватизации от 17 января 1995 года спорная квартира передана безвозмездно в собственность истицы, ее мужа, а также внучки Б.Т.В.

Отставляя решение суда первой инстанции в силе, Судебная коллегия указала на необоснованность доводов кассационной жалобы П.З.М. о том, что ею не был пропущен срок исковой давности, поскольку о включении внучки в число собственников ей стало известно только после смерти мужа, и правомерно применив нормы главы 12 ГК ПМР, указала на то, что истица участвовала в приватизации наравне со своим мужем, постоянно проживает в спорной квартире, является одним из собственников квартиры после приватизации, следовательно, знала о нарушении своего права с момента приватизации.

23. Особенности раздела приватизированного супругами жилого помещения.

При решении вопроса о разделе имущества супругов, в частности, жилого помещения приобретенного в порядке приватизации, необходимо учитывать положения пункта 1 статьи 22 КоБС ПМР, согласно которым имущество, полученное одним из супругов во время брака по безвозмездным сделкам, является собственностью каждого из них. Соответственно по возмездным сделкам – их общей совместной собственностью.

Исходя из того, что жилое помещение в порядке приватизации может быть передано как возмездно, так и безвозмездно, судам при рассмотрении споров о разделе такого имущества необходимо учитывать нормы статей 19-26 КоБС ПМР, статьи 8 и 14 Закона, а также статьи 273, 440 ГК ПМР.

24. Особенности рассмотрения споров о включении в наследственную массу жилого помещения, которое наследодатель намеревался приватизировать, но умер до оформления сделки.

Исходя из смысла статей 1 и 2 Закона, гражданам не может быть отказано в приватизации занимаемых ими жилых помещений на предусмотренных Законом условиях, если они обратились с таким требованием. В связи с чем наследники таких граждан, считающие, что имеют права на включение в наследственную массу таких жилых помещений, имеют право обратиться в суд с исками о признании за ними права собственности на занимаемые умершими жилые помещения.

При этом необходимо учитывать, что соблюдение установленного статьями 11 и 12 Закона порядка оформления передачи жилья обязательно как для граждан, так и для должностных лиц, на которых возложена обязанность по передаче, продаже жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде в собственность граждан (в частности, вопрос о приватизации должен быть решен в месячный срок, заключен договор на продажу жилья в собственность, право собственности подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре учреждениями юстиции, со времени совершения которой и возникает право собственности гражданина на жилое помещение).

Если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы в комиссию по приватизации, умер до оформления

приватизации или до государственной регистрации права собственности, то в случае возникновения спора по поводу включения этого жилого помещения или его части в наследственную массу необходимо иметь в виду, что указанное обстоятельство само по себе не может служить основанием к отказу в удовлетворении требования наследника, если наследодатель, выразив при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, не отозвал свое заявление, поскольку по не зависящим от него причинам был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано (пункт 14 Положения об условиях и порядке приватизации жилых помещений, утвержденного Указом Президента ПМР №80 от 20.02.2004г.).

Данное положение относится к случаям, когда наследодатель проживал в жилом помещении, о котором возник спор, один. Если же вместе с ним проживали другие лица, имеющие право на приватизацию жилого помещения, то необходимо учитывать, что до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность или до его государственной регистрации они могут изменить свое намерение и отказаться от приватизации. В этом случае жилое помещение в состав наследства не войдет.

При этом само по себе желание гражданина приватизировать жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, в отсутствие с его стороны обязательных действий (обращение при жизни с соответствующим заявлением и необходимыми документами в уполномоченный орган) в силу Закона и Положения об условиях и порядке приватизации жилых помещений, не может служить правовым основанием для включения жилого помещения после смерти гражданина в наследственную массу и признания за наследником права собственности на это жилое помещение.

Обстоятельством, имеющим значение для правильного разрешения дел данной категории, является установление факта подачи наследодателем в установленном порядке в уполномоченный орган заявления о приватизации занимаемого им по договору социального найма жилого помещения вместе с необходимыми документами и того, что оно не было им отозвано.

Определение по делу № 3к-558/2010

А.Н.И. обратилась в суд с иском к ДГУП «ЖКК» <...> о признании наследницей по закону, включении жилого помещения в состав наследственного имущества, признании права собственности на квартиру по основаниям, что её дядя Ч.Д.С., наследницей которого по праву представления она является, был нанимателем квартиры <...>.

20 июля 2005 года дядя направил заявление о приватизации указанной квартиры ответчику, 2 августа 2005 года дядя умер, не успев приватизировать квартиру. В связи с этим просила признать ее наследницей по закону после его смерти, включить спорную квартиру в состав наследственного имущества, признать за ней право собственности на квартиру.

Данные требования А.Н.И. были удовлетворены судом. Оставляя в силе данное решение, Судебная коллегия учла то обстоятельство, что решением исполкома горсовета г. <...> Ч.М.Г был разрешен обмен квартиры госжилфонда в г. <...> на квартиру

госжилфонда г. <...>, и 19 ноября 1992 года был выдан Ч.Д.С. ордер на занятие жилой площади в жилом доме <...>, с ним был заключен договор найма указанного жилого помещения.

Данное обстоятельство является юридически значимым для рассмотрения спора, так как жилое помещение было получено Ч.Д.С. вне связи с трудовыми отношениями с собственником жилой площади, без указания на временной характер проживания, само жилое помещение не обладало признаками общежития.

В 1995 году наследодатель обратился в Госадминистрацию г. <...> с заявлением о приватизации занимаемой квартиры, в которой ему было отказано по основаниям, что здание по адресу <...> имеет статус общежития.

На момент смерти Ч.Д.С. в 2002 году шла подготовительная работа для создания условий приватизации жилых помещений. Решением Госадминистрации от 01 марта 2007 года в соответствии с согласием собственника - Министерства промышленности ПМР был изменен статус здания по адресу <...> с общежития на жилой дом.

Таким образом, судом при разрешении спора было правильно учтено, что возможность соблюсти правила оформления документов на приватизацию исключалась в связи со скорострительной смертью Ч.Д.С. (то есть по независящим от него причинам), при этом последний при жизни своими действиями, в том числе подачей заявления на приватизацию (которое отозвано не было), выразил свою волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, в которой по смыслу Закона ПМР «О приватизации государственного жилищного фонда» ему не могло быть отказано, суд пришел к правильному выводу о включении спорной квартиры в состав наследственной массы

Судебная коллегия
по гражданским делам
Верховного Суда ПМР

Исполнители:
Помощник Первого заместителя
Председателя Верховного Суда ПМР
Ванюшин В.А.
Советник Первого заместителя
Председателя Верховного Суда ПМР
Андрш О.К.