СОДЕРЖАНИЕ

#

# ВВЕДЕНИЕ

# ГЛАВА 1. ИСТОРИЯ ОБМЕНА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ПОНЯТИЕ ОБЪЕКТА ОБМЕНА

# 1.1 История регулирования обмены жилых помещений

# 1.2 Понятие жилого помещения

# ГЛАВА 2. ПОНЯТИЕ ОБМЕНА И ЗАЩИТА ПРАВ ГРАЖДАН ПРИ ОБМЕНЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

# 2.1 Обмен жилыми помещениями

# 2.2 Отличие обмена от замены жилых помещений

# 2.3 Соотношение обмена и мены жилых помещений

# ГЛАВА 3. ЗАЩИТА ПРАВ ГРАЖДАН ПРИ ОБМЕНЕ

# 3.1 Защита права собственника на жилую недвижимость в российском законодательстве

# 3.2 Защита прав граждан при признании обмена недействительным

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

# ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Обмен жилыми помещениями сделка широко распространенная в советские времена. Но и в постсоветское время обмен жилыми помещениями не утратил своей актуальности. Особого вида отношения по поводу обмена такими объектами гражданских прав, как жилые помещения урегулированы нормами российского жилищного права.

Обмен жилых помещений - достаточно сложный институт жилищного права, тесно связанный с другими его институтами. Например, можно рассматривать его как один из элементов субъективного права нанимателя жилого помещения - его право на обмен. Его можно трактовать и как один из случаев изменения жилищного правоотношения найма жилого помещения или даже его прекращения. Обмен нельзя полностью подвести ни под один из этих случаев. Представляется правильным трактовать обмен жилых помещений как достаточно обособленный институт жилищного права.

Кроме удовлетворения интересов сторон договора, обмены жилых помещений имеют большое социальное значение, так как определенным образом влияют на снижение спроса на жилье. При возможности свободного совершения договоров обмена граждане, имеющие жилище, часто могут самостоятельно решать свои жилищные проблемы: разрешать семейные конфликты, объединять семьи, переезжать в более удобную часть города (что, кроме всего прочего, снижает затраты органов местного самоуправления, поскольку, например, в связи с приближением к месту работы ослабляет нагрузку на дотируемый общественный транспорт), выехать в другой населенный пункт и т.д. и т.п. При этом, как верно отмечается в литературе, для обмена не требуется указывать причину, испрашивать у кого-либо разрешения, так как при этом гражданин реализует не привилегию, а субъективное правомочие на распоряжение жилым помещением в пределах, установленных законом.

Актуальность темы данной дипломной работы состоит в том, что подавляющее большинство людей сталкивается с вопросами правоотношений как обмен жилых помещений. При этом его следует отграничивать от мены жилыми помещениями. Поэтому важно знать законодательное регулирование этих вопросов.

Степень научной разработанности проблемы. Проблемам обмена жилых помещений занимались такие авторы как С.С. Алексеев, Г.Н. Амфитеатров, И.Л. Брауде, Ю.Г. Басин, О.В. Батова, Е.С. Гетман, Б.М. Гонгало, С.П. Гришаев, Н.В. Грошева, Л.Ю. Грудцына, Б.К. Комаров, Т.Н. Конякина, В.П. Крашенинников, С.Н. Левенсон, Е.А. Максимкина, И.Б. Марткович, П.И. Седугин, М.Ю. Тихомиров, В.Ф. Чигир и другие. Происходят изменения в законодательстве которые требуют внимания к данной проблеме.

В настоящее время тема обмена жилыми помещениями недостаточно разработана в научной литературе, а ведь в недалеком прошлом многие известные юристы и научные работники посвящали свои труды именно этой сделке с недвижимостью.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие по поводу охраны жилищных прав граждан при совершении обмена жилых помещений, занимаемых на основании договора социального найма.

Предметом исследования в работе стали нормы российского законодательства, регулирующие обмен жилых помещений, а также защиту прав граждане при совершении обмена.

Целью исследования является рассмотрение обмена жилыми помещениями как института жилищного права и особенностей защиты прав граждан при совершении данного вида сделок.

Задачами исследования являются:

* рассмотрение вопросов истории развития понятия обмена жилыми помещениями;
* рассмотрение обмена как жилищного правоотношения;
* рассмотрение понятие жилого помещения как предмета договора обмена;
* скорректировать понятие обмена по жилищному законодательству;
* определение отличия обмена от замены и мены как сходных понятий;
* показать права граждан при обмене жилыми помещениями и выявить проблемы защиты этих прав;
* сделать соответствующие выводы и предложения по исследуемой теме.

Методы исследования. Проведенное исследование опирается на диалектический метод научного познания явлений окружающей действительности, отражающий взаимосвязь теории и практики. Обоснование положений, выводов и рекомендаций, содержащихся в дипломной работе, осуществлено путем комплексного применения следующих методов социально-правового исследования: историко-правового, статистического и логико-юридического.

По структуре работа состоит из введения трех глав, объединяющих в себя семь параграфов, заключения, библиографического списка.

# ГЛАВА 1. ИСТОРИЯ ОБМЕНА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ПОНЯТИЕ ОБЪЕКТА ОБМЕНА

# 1.1 История регулирования обмены жилых помещений

За нанимателем в доме государственного и муниципального и общественного жилищного фонда законодательством в известных пределах закреплено право распоряжения занимаемым им жилым помещением. Одной из важнейших форм реализации этого права в целях лучшего удовлетворения потребностей в жилье является обмен жилой площадью. Такой обмен известен в законодательстве достаточно давно. Как известно, первые законодательные акты, положившие начало формированию этой правовой категории, относятся к началу 20-х гг. Постановление Президиума Моссовета "Об улучшении жилищного дела в Москве" от 28 июля 1924 г. впервые в истории советского права урегулировало складывающиеся отношения по обмену жилыми помещениями. На более высоком уровне регламентация обмена жилыми помещениями была осуществлена в Постановлении ЦИК и СНК СССР от 4 января 1928 г. "О жилищной политике"[[1]](#footnote-1) и в других постановлениях.

Следует отметить, что с момента возникновения советского государства регулированию жилищных отношений на всех стадиях - от возникновения до прекращения - был присущ императивный характер, что объяснялось, прежде всего, спецификой объекта данных правоотношений - жилого помещения, не являвшегося предметом свободного оборота. Дефицит жилья, общая тенденция к регулированию общественных отношений преимущественно административными методами не могли не сказаться на том, что и обмен жилыми помещениями сформировался в усложненную юридическую конструкцию.

Обмену жилыми помещениями в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда была посвящена ст. 67 ЖК РСФСР 1983 г. Согласно ей наниматель жилого помещения с письменного согласия проживающих совместно с ним членов семьи, включая временно отсутствующих, мог произвести обмен занимаемого жилого помещения с другим нанимателем или членом жилищно-строительного кооператива, в том числе с проживающими в другом населенном пункте.

При этом ЖК РСФСР дополнительно указывал, что "обмен жилыми помещениями производится со взаимной передачей прав и обязанностей, вытекающих из договора найма жилого помещения..." (ч. 2 ст. 67 ЖК). Эта формула выражала наиболее распространенную в доктрине позицию о характере обмена, в силу которой он рассматривался как одновременная уступка требования и перевод долга[[2]](#footnote-2).

Наряду с этой точкой зрения существовала и другая, расценивавшая обмен как новацию договора, вследствие чего "прежнее договорное обязательство, где участвовал наниматель А., перестает существовать, и возникает новое обязательство, в котором участвует Б. Эта перемена лиц в обязательстве является фактором, новирующим договор"[[3]](#footnote-3).

Спорность указанных положений, однако, подтверждал анализ некоторых ранее действовавших нормативных актов. Так, еще до распада СССР, в соответствии с п. 12 Правил обмена жилыми помещениями в Латвийской Республике обмен жилыми помещениями не допускался, если за меняющимся нанимателем числилась задолженность по квартирной плате или по платежам за коммунальные услуги. Правила обмена Эстонии и Таджикистана предусматривали, что до погашения соответствующей задолженности заявление об обмене не подлежало рассмотрению.

Если исходить из того, что обмен помещениями - это перевод долга, следовало бы признать, что к наймодателю переходит право взыскания соответствующей суммы с нового нанимателя.

Как отмечал И.Б. Марткович, "если выбывший по обмену из жилого помещения наниматель не произвел необходимого ремонта его, то эта обязанность переходит к нанимателю, занявшему помещение, а наймодатель сохраняет соответствующее право требования и к этому последнему"[[4]](#footnote-4).

Продолжая свою мысль, автор, рассматривающий обмен как изменение жилищного правоотношения, указывал, что иная квалификация привела бы к тому, что наймодатель был бы обязан предоставить нанимателю имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества. Указанное же состояние предполагает полную пригодность имущества для его использования. Следовательно, жилое помещение должно быть отремонтировано наймодателем, который вправе был требовать производства ремонта от выбывшего нанимателя, но не имеет этого права по отношению к новому нанимателю.

Однако следует признать, что это высказывание не совсем следовало требованиям закона. Часть 2 ст. 142 ЖК РСФСР предусматривала, что наниматели жилых помещений должны производить за свой счет текущий ремонт жилых помещений, а при освобождении помещения - сдать его в надлежащем состоянии.

Поскольку ЖК РСФСР не указывал на то, что должно пониматься под "освобождением" жилого помещения, вполне допустимо предположить, что этим термином охватываются все случаи выезда нанимателя с занимаемой площади - как при расторжении договора найма, так и при обмене имеющегося жилья.

Кроме того, если согласиться с тем, что обмен жилыми помещениями - это изменение жилищного правоотношения, то договор поднайма, заключенный на обмениваемое помещение, оставался бы в силе и по отношению к въезжающему в порядке обмена субъекту.

В защиту этого предположения можно встретить высказывания и в юридической литературе. Так, И.П. Прокопченко полагал, что поднаниматели, проживающие в обмениваемом помещении, могут быть выселены только по истечении срока действия договора поднайма[[5]](#footnote-5).

ЖК РСФСР (ст. 80) содержал общее положение, согласно которому с прекращением договора найма жилого помещения одновременно прекращается и договор поднайма. Прямого упоминания о том, что такое прекращение договора может иметь место, в частности, в результате обмена жилыми помещениями, в ЖК не содержалось, однако оно было бы целесообразным.

Дополнительным аргументом против того, чтобы рассматривать обмен жилых помещений как уступку требования и перевод долга, можно считать и следующее.

В процессе существования жилищного правоотношения у гражданина может возникнуть такой комплекс правомочий, передача которого в результате обмена просто невозможна.

Так, по ЖК РСФСР наниматель жилого помещения мог обладать целым рядом прав, которые у въезжающего по обмену лица отсутствовали. К их числу относились, например, право на дополнительную жилую площадь, право на льготную оплату квартиры и коммунальных услуг, право на бронирование жилого помещения, на его замену по состоянию здоровья и т.п. Указанные права неотделимы от личности, неразрывно с ней связаны, поэтому их "передача" в смысле ст. 391 ГК РФ была исключена[[6]](#footnote-6).

Вместе с тем и перевод долга, и уступка требования допускаются в том случае, когда содержание обязательства и при новом должнике и при новом кредиторе остается в неизменности. В то же время очевидно, что обладание нанимателем, въезжающим по обмену, иным комплексом прав и обязанностей ведет к заключению иного по содержанию договора по сравнению с ранее существовавшим.

В этой связи правильно отмечалось, что "по договору обмена взаимно передаются не права и обязанности по договорам найма, а сами помещения. Права и обязанности возникают из новых договоров найма жилого помещения, заключаемых на полученные жилые помещения на основании договора обмена, и они могут быть совсем иными по сравнению с прежними, т.к... зависят от правового положения нового нанимателя и членов его семьи (заработной платы, права на дополнительную жилую площадь и т.п.) и от размера жилого помещения, полученного в порядке обмена"[[7]](#footnote-7).

Действительно, для сторон, вступающих в договор обмена жилыми помещениями, интерес представляют в первую очередь сами объекты обмена - их размер, местонахождение и т.п. Следовательно, объектом складывающихся правоотношений выступают не права и обязанности сторон, а та конкретная жилая площадь, которую они решили обменять. Кроме того, как отмечалось в литературе, вопрос о том, переходят ли по договорам обмена и в каком объеме права и обязанности нанимателей, ими практически не обсуждается и в документах, оформляющих обмен, не фиксируется[[8]](#footnote-8).

Объем полномочий переселяющегося по обмену субъекта вряд ли был важен и для наймодателя, который обязан заключить с ним договор жилищного найма на основании обменного ордера независимо от того, что содержание нового договора будет отлично от прежнего.

Исходя из изложенного, можно сделать вывод о том, что в результате обмена жилыми помещениями договор жилищного найма не изменяется, а прекращается. Об этом свидетельствовал и тот факт, что перевод долга по ст. 391 ГК РФ требовал обязательного согласия кредитора - в данном случае наймодателя, однако, при обмене жилых помещений в домах муниципального жилищного фонда такого согласия не требовалось. Не было в нем необходимости и при обменах ведомственной жилой площади как разновидности государственного жилья (нельзя смешивать согласие на обмен ведомства в лице администрации предприятия с согласием жилищно-эксплуатационной организации, с которой заключается договор жилищного найма). К тому же отказ организации на обмен мог быть также обжалован в судебном порядке.

Вызывает замечания и предложение С.Н. Ландкофа рассматривать обмен как новацию договора. Новация, как представляется, недостаточно распространена в российском праве, а известная ее форма, предусмотренная ст. 414 ГК РФ, используется, когда происходит замена одного обязательства другим между теми же лицами. В то же время при обмене жилыми помещениями происходит изменение субъектов договора.

Число авторов, признающих последствием договора обмена жилыми помещениями прекращение жилищного правоотношения, достаточно велико. В принципе разделяет это мнение и Ю.К. Толстой, хотя и с оговоркой о правоизменяющем характере так называемого родственного обмена[[9]](#footnote-9).

Некоторые авторы, рассматривающие обмен жилыми помещениями как прекращение договора жилищного найма, пытаются отнести указание закона на взаимную передачу прав и обязанностей его сторонами не ко всем правам и обязанностям. Они распространяют его только на те права и обязанности, которые в соответствии с Типовым договором найма жилого помещения составляли содержание всякого договора жилищного найма[[10]](#footnote-10).

К их числу действующие Типовые договоры относили право на вселение в занимаемое помещение в установленном порядке родственников, нетрудоспособных иждивенцев или иных лиц, право требования предоставления жилого помещения меньшего размера при наличии излишков жилой площади сверх установленных норм, право расторжения договора найма в любое время и др. Кроме того, наниматели обязаны были использовать жилое помещение в соответствии с его назначением, соблюдать правила пользования им. Гражданам запрещалось использовать жилое помещение в целях личной наживы, извлечения нетрудовых доходов и т.д. Нанимателям запрещалось производить переоборудование и перепланировку жилых и подсобных помещений без согласия наймодателя, они обязывались к возмещению убытков, связанных с повреждением жилого помещения по их вине.

Однако нетрудно заметить, что все перечисленные Типовыми договорами найма жилого помещения права и обязанности сторон предусматривались в первую очередь законом - ЖК РСФСР. Возникали они у обменивающихся нанимателей не в силу того, что субъекты взаимно "передавали" их друг другу, а в результате того, что такие же правомочия были прямо закреплены в действующем законодательстве, предоставлялись каждому гражданину.

Поэтому допустимо говорить только о том, что каждый из обменивающихся становился пользователем конкретного жилого помещения по тому же правовому титулу, что и его предшественник[[11]](#footnote-11).

К тем же выводам приводит и обращение к теории правоотношения. Как известно, в правоотношении как общественном отношении, возникающем в результате наступления предусмотренных правовой нормой юридических фактов, выделяют объект, субъекты, а также принадлежащие им права и обязанности, составляющие содержание правоотношения. Причем в развитии правоотношения очень часто бывает трудно отграничить трансформацию правовой связи от случаев ее прекращения, а также подобрать общий, универсальный критерий, позволяющий различить эти этапы.

Так, Ю.Г. Басин указывал, что "под изменением правоотношения мы понимаем изменение его содержания, появление новых, прекращение старых, трансформацию существующих правомочий и обязанностей сторон"[[12]](#footnote-12).

По мнению других авторов, правоотношение может изменяться в двух направлениях - по линии его содержания и по линии его субъектов. Не исключена также возможность изменения правоотношения в обоих направлениях[[13]](#footnote-13).

Б.С. Лесин определял изменение правоотношения через изменение как всех образующих его элементов, так и каждого из них в отдельности (объекта, субъектов и содержания)[[14]](#footnote-14).

Исследуя динамику жилищного правоотношения, Б.К. Комаров писал: "При обмене в договоре жилищного найма происходит изменение его основных элементов: сторон - наймодателей, нанимателей и объектов найма. При изменении таких существенных элементов в договоре жилищного найма он не может сохраниться и прекращается"[[15]](#footnote-15).

Вместе с тем это не совсем так. Не вызывает сомнения, что в результате обмена происходит смена одной из сторон договора - нанимателя. Однако новый договор жилищного найма заключается по поводу прежнего жилого помещения, объект правоотношения остается в неизменности, объем же прав и обязанностей для другого нанимателя может оказаться иным: он может увеличиться или уменьшиться. Следовательно, произойдет трансформация содержания обязательства.

Из этого следует, что в результате обмена жилыми помещениями происходит, как правило, изменение субъекта и в некоторой степени содержания правоотношения. Эти изменения в свою очередь приводят к прекращению старого и появлению нового правоотношения.

Представляется, что правовая природа обмена жилыми помещениями в домах государственного и муниципального жилищного фонда не может быть раскрыта только через одну внешнюю характеристику стадий развития правоотношений. Необходимо показать, какие практические последствия влечет за собой та или иная характеристика, различия в правах и обязанностях сторон в зависимости от оценки правовой природы обмена. Одни лишь рассуждения о квалификации обмена жилыми помещениями как изменения или прекращения правовой связи вне зависимости от того, как эта квалификация может отразиться на реальных правовых последствиях, правах и обязанностях сторон, являются бесперспективными и даже схоластическими.

Казалось бы, смысл противопоставления обмена, как перемены лиц в обязательстве, конструкции прекращения и возникновения права на жилое помещение, должен был бы заключаться в закреплении максимальной свободы договора, снятии административных препон обмена, ибо перемена лиц в обязательстве является чисто гражданско-правовым институтом. Соответственно и обмен должен был бы конструироваться как гражданско-правовой договор. Однако такого четкого вывода сторонники этой конструкции не делают, и практические отношения по обмену не строятся по этой схеме. Предлагаемая конструкция настолько игнорирует реальность, что она никак не препятствует сохранению существующей практики. Административное начало в отношениях по обмену продолжает играть важную роль. И ст. 391 ГК РФ дает для этого известные основания. Необходимость согласия кредитора - наймодателя - легко переходит в административную сферу, дающую основания для отказов в обмене не только со стороны наймодателя, но и его вышестоящих органов, наделенных властными полномочиями.

В чем заключается трудность юридической квалификации отношений обмена, которую никак нельзя игнорировать?

Отношение по обмену является достаточно сложным. В нем участвуют не только наниматели жилых помещений, вступающие в отношения между собой. Недостаточно включить в эти отношения и наймодателей, с которыми наниматели состоят в гражданских правоотношениях, прекращающихся и возникающих в результате обмена. Даже учет этой двойной связи тоже недостаточен.

Необходимо учитывать также общую ситуацию с удовлетворением потребностей в жилье и порядок предоставления жилой площади. Предоставление жилой площади осуществляется на административной основе. В результате такого предоставления возникает гражданское правоотношение, гражданские права и обязанности, заключается договор. И вполне естественной была бы система, при которой носители этих гражданских прав и обязанностей имели бы возможность по собственной инициативе, на основе взаимного соглашения удовлетворять свои потребности в жилье. Для этого такие соглашения должны иметь гражданско-правовой характер.

Но вместе с тем было бы неправильным допустить, чтобы гражданско-правовая форма использовалась в целях обхода установленного порядка предоставления жилых помещений. Значит, этот вполне свободный обмен должен быть поставлен под контроль, который может иметь и административный характер. Нужен контроль не только за возникновением прав, но и за их прекращением (чтобы, например, лицо, право которого прекратилось, не попало в категорию нуждающихся в предоставлении жилого помещения). Контроль этот осуществляет орган, наделенный властными полномочиями. Но это должен быть именно контроль, а не административное разрешение на обмен.

Контрольный характер административной деятельности может выражаться в том, что он ограничивается только проверкой соблюдения законности. Обмен может не допускаться только при нарушении запретительных условий, прямо предусмотренных законом.

Когда нет четкости в постановке этого вопроса, административное начало гипертрофируется, особенно с учетом исторической традиции.

Задача заключается в том, чтобы ввести административное начало в рамки, обусловленные действительными потребностями данного этапа, а в принципе должна существовать свобода обмена, осуществляемого на гражданско-правовой основе.

Между тем конструкция перемены лиц в обязательстве, будучи нереалистичной, позволяет полностью игнорировать гражданско-правовую природу обмена и усиливать административно-правовое начало. Однако это начало должно иметь отнюдь не разрешительное, а чисто регистрационное содержание, связанное только с проверкой законности.

Суть дела, подлинная природа обмена затушевывается, вуалируется потому, что содержание гражданско-правового отношения по найму жилого помещения в большей мере определяется императивными правилами. Поэтому мало заметно, что при прекращении одного и возникновении другого правоотношения речь идет уже не о тех же правах, которые принадлежали прежней стороне правоотношения, а о таких же правах, хотя правоотношение и возникло заново.

Договор об обмене жилой площади - это не соглашение о перемене лиц в обязательстве. Обмен – это прекращение и возникновение такого же жилищного обязательства, но взаимообусловленное, взаимосвязанное возникновение и прекращение. Именно эта взаимосвязь и взаимообусловленность и составляют предмет гражданско-правового отношения. Только при такой конструкции административный элемент может получить надлежащее место, не препятствующее использованию обмена для лучшего удовлетворения потребностей в жилье.

Поэтому очень важно точно оценить участок, на котором имеет место гражданско-правовое отношение, суть которого - во взаимообусловленном прекращении и возникновении обязательства.

Различия между договором аренды и договором найма жилого помещения ведут к тому, что перемена лиц в обязательстве в обоих договорах приводит к разным результатам: в первом случае происходит изменение существовавшего обязательства, а во втором случае - его прекращение и возникновение другого обязательства. Права по одному договору прекращаются при условии, что возникают по другому договору и наоборот. Вместе с тем названное условие - это отнюдь не условие, присущее условным сделкам. Оно призвано выразить лишь взаимосвязь прекращения одного правоотношения и возникновения другого правоотношения.

Стремление к признанию за обменом жилыми помещениями взаимообусловленной правопрекращающей связи не является самоцелью. Ценность любых теоретических конструкций и юридических средств определяется, в первую очередь, их значимостью для практики, способностью содействовать решению практических задач. В связи с этим безусловный интерес представляют те изменения, которые претерпело жилищное законодательство за последнее время.

В качестве общего правила ст. 20 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики"[[16]](#footnote-16) предусматривала, что наниматель или арендатор жилого помещения в домах государственного, муниципального, общественного жилищных фондов имел право с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи произвести обмен занимаемого жилого помещения с другим нанимателем или арендатором, в том числе с проживающим в другом населенном пункте. Оставляя за скобками справедливую критику того, что возможность участия в обмене нанимателей жилых помещений, проживающих в домах государственного, муниципального и общественного жилищных фондов на основании договора аренды (т.е. коммерческого найма), была вызвана недоразумением, в том числе и по причине срочного характера договора коммерческого найма[[17]](#footnote-17), следует отметить, что законодатель не оговорил для этих случаев условия о взаимной передаче прав и обязанностей сторон по договору. В то же время условие о такой передаче упоминалось в отношении обменов, которые могли осуществлять наниматели или арендаторы жилых помещений с собственниками частного жилищного фонда, приобретая взамен право собственности на жилой дом (жилое помещение) (ч. 2 ст. 20 Закона).

Однако, как уже отмечалось, если часто не совпадают объемы прав и обязанностей даже у нанимателей, то тем более они неодинаковы у лиц, пользующихся жилыми помещениями на разных правовых режимах. Следовательно, все ранее сказанное в отношении ошибочности квалификации отношений по обмену как конструкции о взаимной передаче прав и обязанностей сторон сделки касается и рассматриваемой статьи Закона "Об основах федеральной жилищной политики".

Тем не менее нельзя не отметить заслуживающего поддержки указания законодателя на то, что какие-либо административные ограничения в обмене жилых помещений не допускаются, если это прямо не предусмотрено законодательством. Это, как представляется, наглядно продемонстрировало его стремление превратить обмен в полноценную гражданско-правовую сделку.

Можно ли считать, что преемственность в решении этого вопроса сохраняется? Предстоящее серьезное обновление жилищного законодательства, связанное с принятием нового Жилищного кодекса РФ, обусловлено в том числе и тем, что необходимо строго урегулировать отношения по социальному найму жилья, участниками которого, в основном, будут выступать малоимущие, а также иные указанные в законе граждане, в первую очередь социально не защищенные. Объясняется это тем, что для реализации их конституционного права на получение жилья бесплатно или за доступную плату необходимо "резервирование" определенного количества жилой площади, которая должна будет использоваться только для целей обеспечения жильем таких категорий граждан и, соответственно, должна составлять ту часть жилищного фонда, которая не может менять своего целевого назначения.

Не вызывает сомнений, что целевое назначение жилых помещений может обусловливать определенные ограничения пределов его использования, а также допустимых правомочий распоряжения.

Обмен жилья, занимаемого по договору социального найма, урегулирован в новом Жилищном кодексе РФ[[18]](#footnote-18) 2004 г. по сравнению с ЖК РСФСР 1983 г. более подробно. С одной стороны, вызывает безусловное удовлетворение тот факт, что законодатель однозначно отказался от конструирования обмена как результата перемены лиц обязательства. С другой стороны, провозгласив право на обмен жилья для нанимателя, который допустим лишь с письменного согласия проживающих совместно с ним членов его семьи, включая временно отсутствующих, новый Жилищный кодекс РФ, к сожалению, указал на то, что обмен жилыми помещениями между нанимателями по договору социального найма осуществляется с согласия соответствующего наймодателя[[19]](#footnote-19).

Таким образом, новый Жилищный кодекс РФ фактически усилил действие административно-правовой регламентации обменных операций, указав на необходимость получения такого согласия и в домах муниципального жилищного фонда, чего не было в ранее действовавшем ЖК.

Справедливости ради следует отметить, что эта новелла нового Жилищного кодекса РФ расположена в том числе в ст. 74, которая именуется "Оформление обмена жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договору социального найма", что дает основание для суждения о том, что под "оформлением" обмена нельзя понимать то же самое, что "согласие" наймодателя на обмен. Однако появление в законодательстве норм, которые могут вызывать разное прочтение на практике, вряд ли может приветствоваться. Эта же статья предусматривает, что отказ наймодателя в даче согласия на обмен допускается только в случаях, исчерпывающим образом перечисленных в ЖК.

А.И. Пергамент правомерно полагала, что жилищные органы вправе отказать в обмене лишь в случаях, когда обмен данного помещения не допускается по основаниям, предусмотренным законом[[20]](#footnote-20).

Это означает, что фактически при совершении обменных операций должно проверяться лишь одно - нарушены ли запретительные нормы об обмене. Даже в случае согласия на обмен, который противоречит ЖК, он должен признаваться недействительным. Поэтому, представляется, сохранение в жилищном законодательстве правила о согласии наймодателя на обмен в этой ситуации является анахронизмом и не соответствует тому значению, которое придается ему как особому условию для обменов жилой площади.

# 1.2 Понятие жилого помещения

Жилое помещение должно отвечать определенным требованиям, чтобы выступать в качестве такового. Однако критерии, предъявляемые к жилому помещению, не всегда были четко обозначены в законодательстве, что на практике являлось причиной многочисленных злоупотреблений.

Способствовало таким злоупотреблениям и отсутствие в законодательстве понятия жилого помещения. Так, в Жилищном кодексе РСФСР 1983 года[[21]](#footnote-21) отсутствовало такое понятие. Лишь в ст. 7 ЖК РСФСР говорилось о назначении жилых домов и жилых помещений, которые должны были предназначаться для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений, жилых помещений из фондов жилья для временного поселения, общежитий и других специализированных жилых помещений. Однако уже 24 декабря 1992 года в Законе РФ № 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики"[[22]](#footnote-22) при определении помещения в качестве жилого говорилось о предназначении его для постоянного и временного проживания.

Аналогичное определение появилось в п. 2 ст. 288 ГК РФ, только отмечалось их предназначенность для проживания граждан. Как видно, был утрачен такой признак жилого помещения, как предназначенность для постоянного проживания.

Таким образом, нельзя не констатировать, что нормативно-правовыми актами предъявлялись разные требования к жилому помещению.

Прежде чем выявить признаки жилого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства, отметим, что понятие "жилое помещение", "жилое строение" употребляется в законодательстве в нескольких смыслах: в одних случаях - в качестве родового понятия, охватывающего все виды жилых помещений (квартиры, жилые дома и т.п.), которые могут быть объектом договора найма жилого помещения; в других случаях - как часть жилого дома, например, жилое помещение (квартира, комната в многоквартирном доме); в-третьих, в качестве учетной категории наряду с жилым домом[[23]](#footnote-23).

Согласно п. 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Прежде всего, жилое помещение должно быть недвижимым имуществом. Соответственно отвечать признакам недвижимого имущества, а именно быть прочно связанным с землей, причем настолько, что перемещение этих объектов невозможно без несоразмерного ущерба их назначению. Такой признак недвижимых вещей закреплен в п. 1 ст. 130 ГК РФ, согласно которому к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Как отмечает Л.В. Щенникова, такие объекты признаются недвижимостью до тех пор, пока они связаны с землей, будучи отделенными от нее, они становятся движимыми[[24]](#footnote-24). Следует отметить, что именно по поводу второго критерия возникают споры, как в доктрине, так и на практике[[25]](#footnote-25).

Не могут быть признаны в качестве жилых помещений бытовки, вагоны, сборно-разборные домики.

Хотя известен случай, когда судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ признала жилым щитовой сборно-разборный дом, в котором истец проживал на основании договора имущественного найма с 1989 г. Щитовой дом, в котором он проживал, пришел в негодность и был снесен. Взамен ему предложено помещение в аналогичном щитовом сборно-разборном доме, на переселение в которое он вначале согласился, подписав договор имущественного найма, а затем отказался, так как предоставленное помещение не отвечает санитарно-техническим требованиям, и потребовал предоставить ему благоустроенное жилое помещение.

Районный суд иск оставил без удовлетворения, судебная коллегия по гражданским делам областного суда это решение отменила и вынесла новое, обязав ответчика предоставить в пользование истцу отдельную благоустроенную квартиру жилой площадью не менее 12 кв. м в виде отдельной квартиры. Президиум Верховного Суда РФ, отклонив протест заместителя Генерального прокурора РФ, указал, что истцу по договору имущественного найма было передано не просто имущество, а жилое помещение, которое он оплачивал как наниматель.

Такое решение вызвало неоднозначную реакцию. Так, И. Кузьмина отмечает, что при вынесении своего постановления по анализируемому делу Президиум Верховного Суда РФ руководствовался в большей степени такими гуманными соображениями, чем буквой закона. А между тем признание жилым всякого помещения, хотя и не предназначенного, но пригодного и используемого фактически для проживания, приведет, как представляется, к ущемлению жилищных прав граждан[[26]](#footnote-26).

Отнесение жилого помещения к недвижимым вещам получило закрепление уже в нормах Закона "Об основах федеральной жилищной политики", в котором в ст. 1 было дано понятие недвижимости в жилищной сфере. Итак, недвижимость в жилищной сфере - это недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития; жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

С первым признаком связан такой признак, как пригодность для постоянного проживания. Жилое помещение должно быть пригодно для проживания в течение всех сезонов года, а не только в летнее время. Такое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям. Непригодность для проживания жилого помещения является основанием для выселения граждан из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма (п. 3 ст. 85 ЖК РФ)[[27]](#footnote-27).

О соответствии установленным санитарным и техническим требованиям говорилось в ст. 40 ЖК РСФСР.

С точки зрения права жилым домом строение является с момента, когда строительство дома завершено, он принят в эксплуатацию приемочной комиссией и зарегистрирован в установленном порядке именно в качестве жилого дома уполномоченными на то специальными организациями, осуществляющими государственный учет жилищного фонда, - бюро технической инвентаризации (БТИ) и др[[28]](#footnote-28).

Как уже отмечалось, такой признак, как предназначенность для постоянного проживания, не всегда получает свое закрепление в нормах действующего законодательства. Так, согласно п. 4 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47[[29]](#footnote-29), жилым помещением признается изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания. В ст. 673 ГК РФ применительно к объекту договора найма жилого помещения говорится о том, что таковым может выступать изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).

Санитарные требования устанавливаются специальным законодательством. Согласно ст. 23 Федерального закона от 30 марта 1999 года "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения"[[30]](#footnote-30) жилые помещения по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарным правилам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока. Так, Санитарными правилами установлены гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий. В частности, отмечается, что помещение с постоянным пребыванием людей должны иметь естественное освещение[[31]](#footnote-31).

Заселение жилых помещений, признанных в соответствии с санитарным законодательством Российской Федерации непригодными для проживания, равно как и предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений не допускается. В свою очередь и содержание жилых помещений должно отвечать санитарным правилам (п. 3 ст. 23 вышеуказанного Закона). С данным положением корреспондирует обязанность нанимателя в качестве пользователя жилого помещения допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ. Такая обязанность закреплена в п. 10 Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25[[32]](#footnote-32).

Жилое помещение должно отвечать техническим требованиям. Согласно Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ "О техническом регулировании"[[33]](#footnote-33) должны приниматься специальные технические регламенты, в том числе и по вопросам безопасной эксплуатации и утилизации машин и оборудования; безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий; пожарной безопасности; биологической безопасности; электромагнитной совместимости; экологической безопасности; ядерной и радиационной безопасности. Так, в соответствии с п. 1 ст. 54 Градостроительного кодекса РФ[[34]](#footnote-34) осуществляется государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе в соответствии со ст. 49 указанного Кодекса. Предметом такого надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации. Органами, осуществляющими такой надзор, являются в зависимости от вида объекта соответственно федеральные органы исполнительной власти и органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора.

Жилое помещение в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 1994 года № 69-ФЗ "О пожарной безопасности"[[35]](#footnote-35) должно отвечать требованиям пожарной безопасности - специальным условиям социального и (или) технического характера, установленным в целях обеспечения пожарной безопасности законодательством Российской Федерации, нормативными документами или уполномоченным государственным органом.

После приемки жилое помещение должно эксплуатироваться в соответствии с определенными правилами. К таким правилам относятся Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170[[36]](#footnote-36).

Среди требований, которые предъявляются к жилому помещению, можно назвать, в частности, следующие:

- инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), оборудование и механизмы, находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности;

- инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть размещены и смонтированы в соответствии с требованиями безопасности, установленными в действующих нормативных правовых актах, и инструкциями заводов - изготовителей оборудования, а также с гигиеническими нормативами, в том числе в отношении допустимого уровня шума и вибрации, которые создаются этими инженерными системами;

- допустимая высота эксплуатируемого жилого дома и площадь этажа в пределах пожарного отсека, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать классу конструктивной пожарной опасности здания и степени его огнестойкости, установленным в действующих нормативных правовых актах, и обеспечивать пожарную безопасность жилого помещения и жилого дома в целом.

В процессе эксплуатации жилое помещение может быть признано непригодным для проживания, а многоквартирный дом аварийным и подлежащим сносу. Основания и порядок признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу установлены Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу. Так, должны быть признаны непригодными для проживания комнаты, окна которых выходят на магистрали, при уровне шума выше предельно допустимой нормы, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно снизить уровень шума до допустимого значения.

По мнению Л.М. Мокроусовой, исходя из различных степеней социального значения договора социального найма и договора коммерческого найма, представляется, что такой особый подход к этому критерию должен быть применим скорее к первому, нежели к последнему виду договора, т.к. стороны при заключении договора коммерческого найма свободны в своих действиях (ст. 421 ГК РФ) и вольны сдавать в наем и нанимать не отвечающее всем установленным требованиям жилищного законодательства помещение, например, предусмотрев по этому поводу особые условия договора[[37]](#footnote-37).

Вместе с тем, как отмечает М.И. Брагинский (анализируя положения действующей на тот момент ст. 40 ЖК РСФСР), указанная норма закрепляет не только частный интерес нанимателя, но и интерес публичный[[38]](#footnote-38). Поэтому жилое помещение, не пригодное для проживания, не может быть предоставлено нанимателю даже с его согласия, а, следовательно, вообще не может быть предметом договора жилищного найма[[39]](#footnote-39).

На основании вышеизложенного можно прийти к следующему выводу, что предназначенность для постоянного проживания является одним из основных признаков жилого помещения, что предопределяет необходимость внесения соответствующих изменений в нормативно-правовые акты, в которых говорится только лишь о пригодности для проживания.

Другое дело, что жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, может быть предназначено как для постоянного, так и временного пользования. Основное число жилых помещений предназначено для постоянного пользования. Другие же помещения изначально предназначаются для их временного использования (гостиницы, общежития).

Следующим признаком жилого помещения является его изолированность. Об этом говорится и в п. 2 ст. 15 ЖК РФ. Это положение распространяется как на договор коммерческого найма, так и на договор социального найма. Так, в ст. 673 ГК РФ речь идет об изолированном жилом помещении. В п. 2 ст. 62 ЖК РФ отмечается, что неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме не могут быть самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения[[40]](#footnote-40). Аналогичное положение было закреплено в ст. 52 ЖК РСФСР, согласно которой не могли быть самостоятельным предметом договора найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), подсобные помещения.

В соответствии с п. 1 ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся:

1) жилой дом, часть жилого дома;

2) квартира, часть квартиры;

3) комната.

Далее в ЖК РФ даются определения отдельных видов жилых помещений.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (п. 2 ст. 16 ЖК РФ).

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (п. 3 ст. 16 ЖК РФ).

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (п. 4 ст. 16 ЖК РФ).

Как отмечает А.А. Титов, в ч. 1 ст. 16 ЖК РФ указывается несколько видов жилых помещений, только непонятно, сколько этих видов (три или пять). Не вносят ясность и другие части статьи. В частности, в отдельный вид жилого помещения выделяются комнаты (п. 3 ч. 1). В то же время комнаты признаются частью жилого дома или квартиры (ч. 4).

В результате А.А. Титов приходит к выводу, что жилым помещением может быть:

- жилой дом для индивидуального пользования (для одной семьи), т.е. в целом дом с обязательным набором жилых комнат и других помещений;

- отдельная квартира в многоквартирном жилом доме, т.е. вся квартира, состоящая из жилых комнат и подсобных помещений (мест вспомогательного использования);

- часть жилого дома, т.е. не весь дом, а его часть, которая состоит из одной или нескольких жилых комнат и, как правило, подсобных помещений (помещений вспомогательного пользования). Части жилого дома могут быть в собственности одного лица или использоваться двумя и более лицами (семьями) на основании договора;

- часть квартиры, т.е. только комната (комнаты) в коммунальной квартире[[41]](#footnote-41).

Как видно, часть жилого дома в толковании ученого включает в себя и комнату, и часть квартиры в свете ст. 16 ЖК РФ, но вместе с тем он выделяет еще в отдельную группу часть квартиры, но при этом включая в нее только комнату (комнаты) в коммунальной квартире. Но в любом случае нельзя не согласиться с тем, что в ЖК РФ отсутствует понятие части жилого дома и части квартиры, тогда как и часть жилого дома, и часть квартиры могут включать в себя и часть комнаты. А, как отмечалось выше, признаком жилого помещения является его изолированность.

Вместе с тем справедливо отмечает П.В. Крашенинников, что закрепление правового режима комнаты как самостоятельного объекта гражданского оборота, относящегося к жилым помещениям, вряд ли можно отнести к достижениям законодательства, поскольку отдельные комнаты не могут в полной мере удовлетворить жилищные потребности граждан. Однако законодатель не мог не отреагировать на сложившуюся социально-экономическую ситуацию в жилищной сфере. Сегодня сотни тысяч семей проживают в комнатах в коммунальной квартире. Запрет на оборот комнат по существу означал бы ограничение прав граждан, в них проживающих, по сравнению с другими гражданами - пользователями других жилых помещений[[42]](#footnote-42).

Эта проблема, которая возникает с вопросом об изолированности жилого помещения, вытекает и из содержания ст. 673 ГК РФ, а именно среди изолированных жилых помещений, пригодных для постоянного проживания, называются квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома, то есть в самом п. 1 указанной статьи заложено противоречие. Помещение, чтобы быть жилым, должно быть изолированным, но им может быть и часть комнаты (это следует из буквального толкования п. 1 ст. 673 ГК РФ).

В.Н. Литовкин пишет: "Закон определяет в качестве объекта найма часть квартиры и часть жилого дома, что необоснованно. Так может определяться доля в праве общей собственности. Но режим права собственности нельзя механически переносить на отношения найма жилого помещения. Часть квартиры - это и комната, это и часть комнаты. Последнее следует исключить в наемных отношениях независимо от форм собственности на жилье. Жилое помещение трудно представить в виде многоквартирного жилого дома. Объектом наемных отношений могут быть только реальные изолированные помещения"[[43]](#footnote-43). Отмечает невозможность части комнаты или комнаты, связанной с другой комнатой общим входом (смежной комнаты), быть самостоятельным объектом договора найма и С.М. Корнеев[[44]](#footnote-44).

Иной точки зрения придерживается Ю.К. Толстой. Указывая на то, что положение об изолированности распространяется как на коммерческий, так и на социальный наем, он отмечает, что в домах или квартирах, принадлежащих на праве собственности, внаем могут сдаваться и неизолированные жилые помещения (например, проходная или запроходная комната или ее часть)... Достаточно широко распространение и поселение в приватизированные квартиры угловых жильцов (например, студентов). То есть сдача внаем части квартиры... Статью же 673 ГК РФ нельзя безоговорочно распространять на все случаи коммерческого найма жилого помещения[[45]](#footnote-45). Б.М. Гонгало также указывает на возможность возникновения жилищных прав на неизолированные части жилого дома или квартиры - в частности, при заключении договора поднайма и вселении временных жильцов[[46]](#footnote-46).

Но в любом случае предметом договора найма не может быть помещение, которое не является жилым (коридор, кладовка).

Отметим, что понятие видов жилых помещений закрепляется и в законодательстве других стран. Согласно Закону о недвижимом имуществе Израиля 1969 года[[47]](#footnote-47) в ст. 52 и 77а даются понятия таких жилых помещений, как дом, квартира, кооперативный дом. Причем в понятиях есть различия в зависимости от того, какой дом: кооперативный дом или дом, не зарегистрированный как кооперативный дом. Так, в первом случае под домом понимается постоянное сооружение, в том числе и земельный участок, на котором оно возведено, а во втором случае - это постоянное сооружение, в котором имеется не менее двух квартир, включая земельный участок, на котором оно построено, не зарегистрированное в качестве кооперативного дома.

Жилое помещение должно использоваться только по целевому назначению, а именно для проживания граждан. В соответствии с п. 3 ст. 288 ГК РФ не допускается размещение в жилых домах промышленных производств. Схожее положение содержится в п. 1 ст. 17 ЖК РФ, согласно которому жилое помещение предназначено для проживания граждан. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств (п. 3 ст. 17). Только в отличие от ГК РФ, в п. 2 ст. 17 ЖК РФ допускается возможность использования жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение[[48]](#footnote-48). В этой части интерес представляет понятие квартиры согласно Закону о недвижимом имуществе Израиля, в котором под квартирой понимается комната или комнатная ячейка, либо система комнат или комнатных ячеек, которые предназначены для использования как самостоятельная единица для проживания, занятия бизнесом или любой иной цели.

В действующем ЖК РФ признак благоустроенности имеет значение при решении вопроса о выселении граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма. Согласно ст. 84 ЖК РФ такое выселение, производимое в судебном порядке, возможно с предоставлением других благоустроенных жилых помещений, с предоставлением других жилых помещений, без предоставления других жилых помещений.

Кроме того, жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма, должно соответствовать установленным нормам. Согласно ст. 50 ЖК РФ нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Постановлением Правительства РФ от 29 августа 2005 года № 541 установлен федеральный стандарт социальной нормы площади жилого помещения в размере 18 кв. метров общей площади жилья на 1 гражданина[[49]](#footnote-49).

Таким образом, помещение должно отвечать определенным требованиям для того, чтобы считаться жилым. И только жилое помещение, соответствующее всем вышеизложенным требованиям, сможет гарантировать удовлетворение жилищных потребностей граждан.

# ГЛАВА 2. ПОНЯТИЕ ОБМЕНА И ЗАЩИТА ПРАВ ГРАЖДАН ПРИ ОБМЕНЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

# 2.1 Обмен жилыми помещениями

В Гражданском кодексе наем жилого помещения подразделяется на договор социального найма жилого помещения и договор найма жилого помещения. Не претендуя на исчерпывающее регулирование обоих видов найма жилых помещений (коммерческого и социального), ГК РФ содержит ряд положений (глава 35), относящихся к двум указанным видам договора найма жилых помещений.

В ГК предусмотрена письменная форма таких соглашений (статья 674 ГК РФ). При этом, однако, несоблюдение формы совершения договора не влечет его недействительности. Данное обстоятельство, согласно статье 162 ГК, лишает стороны договора права ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает права приводить письменные и иные доказательства.

Здесь уместно отметить то обстоятельство, что в отличие от основной части сделок с жилищем договор найма жилого помещения не подлежит государственной регистрации.

Гарантируется сохранение договора найма при переходе права собственности (статья 675 ГК), хозяйственного ведения или оперативного управления. При отчуждении собственником (обладателем права хозяйственного ведения или оперативного управления) жилого помещения приобретатель становится наймодателем до окончания срока договора, на тех же условиях, что и предыдущий собственник. В случае нарушения прав со стороны нового наймодателя в соответствии со статьей 305 ГК наниматель имеет право на защиту своего владения.

Устанавливается обязанность нанимателя использовать жилье только по целевому назначению для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать его в надлежащем состоянии, своевременно производить оплату. Если стороны не договорились об ином, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.

Формулируя обязанности наймодателя, в ГК, с одной стороны, вводятся нормы, распространяющиеся на любые жилые помещения, и, с другой стороны, выделяется регламентация найма, где объектами выступают квартиры либо изолированные комнаты в многоквартирных домах. К общим нормам относится, во-первых, регулирование обязанности передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания; во-вторых, если иное не установлено договором, обязанностью является капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения. Для наймодателей жилых помещений, находящихся в многоквартирных домах, устанавливается обязанность осуществлять надлежащую эксплуатацию дома.

Договор социального найма в Гражданском кодексе регламентируется только в общем виде, подробное регулирование нашло отражение в главе 8 нового Жилищного кодекса РФ.

По ранее действовавшему жилищному законодательству ордер являлся единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение (статья 47 ЖК РСФСР) и давал основания для заключения договора социального найма жилого помещения (статья 51 ЖК РСФСР). В настоящее время договор социального найма жилого помещения заключается на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования.

В определении договора социального найма, установленном пунктом 1 статьи 60 ЖК РФ, отсутствует указание о том, что жилое помещение предоставляется нанимателю за соответствующую плату. Это существенное условие договора социального найма, поскольку такой договор является разновидностью возмездных сделок. Поэтому не следует упускать обязанности нанимателя своевременно и в полном объеме вносить плату за предоставленное по договору социального найма жилое помещение.

Пункт 2 статьи 60 ЖК РФ устанавливает бессрочный характер отношений, возникающих по договору социального найма. Это означает, что среди оснований прекращения данного договора такое основание, как истечение срока, отсутствует. При этом не следует забывать, что бессрочный характер договора социального найма не исключает возможности его прекращения по иным предусмотренным законом или самим договором основаниям. Порядок и условия пользования жилым помещением, предоставленным на основании договора социального найма, устанавливаются ЖК РФ и нормами этого договора.

Предмет договора социального найма жилого помещения по новому жилищному законодательству несколько видоизменен и дополнен. Если ранее статьей 52 ЖК РСФСР предусматривалось, что предметом договора найма жилого помещения может быть лишь изолированное жилое помещение, состоящее из квартиры либо одной или нескольких комнат, то статьей 62 ЖК РФ предусмотрено, что предметом договора социального найма является жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). Законодатель установил запрет на передачу внаем по договору социального найма неизолированных помещений, помещений вспомогательного назначения, общего имущества в многоквартирном доме. Ранее запрет налагался на заключение договора социального найма на часть комнаты или комнату, связанную с другой комнатой общим входом (смежные комнаты) и на подсобные помещения.

В отличие от сделок, рассмотренных выше, договор обмена жилыми помещениями регулируется не только и не столько гражданским законодательством. Статьей 72 Жилищного кодекса РФ предусмотрено право на обмен жилыми помещениями, предоставленными только по договорам социального найма. Ранее, до вступления в силу нового ЖК РФ (до 1 марта 2005 г.), в обмене могли участвовать как жилые помещения, принадлежащие гражданам на праве собственности, так и предоставленные по договорам социального найма[[50]](#footnote-50).

Еще одним существенным отличием от ранее действовавшего Жилищного кодекса РСФСР (статья 67) при обмене жилыми помещениями является то обстоятельство, что для заключения такой сделки необходимо письменное согласие наймодателя (пункт 1 статьи 72 ЖК РФ)[[51]](#footnote-51).

М.Ал.А. (сын) обратился в суд с иском к С. и М.Ан.А. (отцу) о признании права пользования жилым помещением как за членом семьи нанимателя, о признании обмена жилыми помещениями недействительным. Требования мотивировал тем, что проживал с отцом в двухкомнатной квартире N 29 дома 15 по ул. Шорникова в г. Кемерово. В феврале 1992 г. он был осужден к лишению свободы. После отбытия наказания в августе 1994 г. возвратился к отцу и вселился в квартиру. Когда истец проходил стационарное лечение в больнице, М. (отец) обменял названную квартиру на однокомнатную квартиру N 109 дома 29 по ул. Патриотов, нанимателем которой являлась С., без его, истца, согласия.

Принимая решение, суд исходил из того, что истец М. (сын) является членом семьи ответчика М. (отца), т.к. проживал в квартире N 29 по ул. Шорникова с рождения, с 28.02.97 по 27.08.99 отбывал наказание по приговору суда. После освобождения вернулся к отцу. В судебном порядке М. (сын) не признавался утратившим право на жилую площадь, возвратившись к прежнему месту жительства, восстановил право пользования жильем. Поэтому обмен, произведенный без согласия истца, судом признается недействительным. Названные доводы изложены в мотивировочной части решения.

В результате исполнения решения М. (сын) вселен в квартиру N 29 дома 15 по ул. Шорникова, М. (отец) остался в квартире N 109 дома 29 по ул. Патриотов. При этом М. (отец) произвел действия по отчуждению квартиры N 109 по ул. Патриотов, что усматривается из приобщенных копий документов.

С. с сыном оказались вообще лишенными какой бы то ни было жилой площади. Из копии решения Центрального районного суда г. Кемерово от 06.02.2007 видно, что договор о передаче в собственность С. и С.В.В. квартиры N 29 дома 15 по ул. Шорникова признан недействительным. Квартира передана в муниципальную собственность, администрация г. Кемерово обязана выдать М. (сыну) ордер на данную квартиру.

При таких обстоятельствах судебные постановления нельзя признать законными[[52]](#footnote-52).

Следует отметить, что остальные нормы об обмене жилых помещений, предусмотренные ЖК РФ, не имеют существенных отличий от норм об обмене жилых помещений, предусмотренных ранее действовавшим ЖК РСФСР. Сохранена необходимость письменного согласия членов семьи нанимателя, а также органов опеки и попечительства, если в сделке участвуют члены семьи нанимателя, являющиеся несовершеннолетними, недееспособными или ограниченно дееспособными гражданами.

Статья 73 ЖК РФ устанавливает перечень условий, при которых обмен жилыми помещениями не допускается. Обмен не допускается, если:

- к нанимателю обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма жилого помещения;

- право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке;

- обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;

- принято решение о сносе соответствующего дома или его переоборудовании для использования в других целях;

- принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством или перепланировкой жилых помещений в этом доме;

- в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в перечне, утвержденном постановлением Правительства РФ.

Перечень условий, препятствующих обмену жилыми помещениями, существенно видоизменен. Ранее действовавший ЖК РСФСР запрещал обмен, если он носил корыстный или фиктивный характер, если помещение являлось служебным или находилось в общежитии, если в результате обмена одна из сторон становилась нуждающейся в улучшении жилищных условий. Эти препятствующие обмену обстоятельства не нашли отражения в ЖК РФ. Новый кодекс запретил обмен в случае, если он приводит к вселению в коммунальную квартиру лица, страдающего тяжелой формой хронического заболевания. ЖК РСФСР такого основания запрета обмена не устанавливал. В остальном основания, предусмотренные ЖК РФ и ЖК РСФСР, схожи.

Порядок оформления обмена жилыми помещениями, предусмотренный ЖК РФ, отличается от аналогичного порядка, установленного ЖК РСФСР. Согласно статье 71 ранее действовавшего кодекса, наниматели также заключали соглашение об обмене, но оно вступало в силу с момента получения каждым из нанимателей ордера на вселение в новое жилое помещение. Процесс обмена, предусмотренный ЖК РФ, исключает необходимость получения ордера. На основании договора об обмене жилыми помещениями и согласия соответствующих наймодателей ранее заключенные договоры социального найма расторгаются и заключаются новые[[53]](#footnote-53).

На наш взгляд, следует особо остановиться на вопросах, связанных с изменением договора социального найма жилого помещения.

Порядок и основания изменения договора социального найма жилого помещения установлены в статье 82 ЖК РФ[[54]](#footnote-54).

В пункте 1 указанной статьи законодатель предусмотрел возможность объединения нескольких договоров социального найма в один договор.

Так, лица, проживающие в одном жилом помещении на основании нескольких договоров социального найма, объединившиеся в одну семью, вправе требовать заключения одного договора социального найма на все жилое помещение с кем-либо из них. Аналогичная норма содержалась в статье 87 ЖК РСФСР.

Пункт 2 указанной статьи установил принцип замены нанимателей в договоре социального найма.

Так, каждый дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов семьи вправе требовать признания его нанимателем по заключенному договору социального найма.

Аналогичная ситуация складывается в случае смерти нанимателя. Нанимателем может быть признан любой дееспособный член семьи умершего нанимателя.

Вместе с тем законодатель изъял ранее действовавшую норму (статья 86 ЖК РСФСР), согласно которой совершеннолетний член семьи нанимателя был вправе требовать заключения с ним отдельного договора найма, если с согласия остальных проживающих с ним совершеннолетних членов семьи и в соответствии с приходящейся на его долю жилой площадью либо с учетом состоявшегося соглашения о порядке пользования жилым помещением ему может быть выделено изолированное жилое помещение, состоящее из квартиры либо одной или нескольких изолированных комнат.

Таким образом, в настоящее время изменить договор найма жилого помещения путем раздела жилья не представляется возможным.

Желание гражданина улучшить свои жилищные условия может быть удовлетворено различными способами и, в частности, путем заключения договора обмена жилыми помещениями. В силу последнего наниматели двух или более жилых помещений передают друг другу права и обязанности нанимателей: наниматель одного жилого помещения, уступая права и обязанности в отношении этого помещения, приобретает права и обязанности в отношении другого[[55]](#footnote-55).

Однако известны случаи, когда один из участников обмена является нанимателем, а другой - собственником жилого помещения (жилого дома, квартиры).

Подзаконные нормативные акты, принятые в тридцатые годы, допускали в этих случаях обмен, но порядок совершения подобных сделок был сложным. Параграф 1 Инструкции Наркомхоза и Наркомюста РСФСР от 3 ноября 1939 г. "Об условиях и порядке обмена жилыми помещениями" допускал обмен гражданами принадлежащих им на праве личной собственности домов на государственную или ведомственную жилую площадь лишь в исключительных случаях и не иначе как с особого, в каждом отдельном случае, разрешения Наркомата коммунального хозяйства РСФСР.

Приказом Министра коммунального хозяйства РСФСР от 10 июня 1952 г. эта норма была исключена из Инструкции от 3 ноября 1939 г., а в заменившей ее Инструкции Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 28 июня 1959 г. говорилось лишь об обмене жилыми помещениями, занимаемыми по договорам найма или аренды и не упоминалось о возможности обмена жилого помещения, принадлежащего гражданину на праве собственности. Это обстоятельство дало повод утверждать о недопустимости таких сделок. Однако судебная практика иногда признавала их законность, поскольку гражданское право не знает замкнутого круга сделок: допустимы не только сделки, прямо предусмотренные законом, но и любые другие, ему не противоречащие[[56]](#footnote-56).

В действующем законодательстве вопрос допустимости сделок, о которых идет речь, решен четко. Согласно ч.2 ст.20 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики" наниматель жилого помещения в домах государственного, муниципального, общественного жилищных фондов имеет право с согласия собственника жилищного фонда или уполномоченного собственником лица (органа) и проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи передать права и обязанности по договору найма этого помещения собственнику частного жилищного фонда взамен приобретения права собственности на жилой дом (жилое помещение).

Хотя эта норма находится в ст. 20 - "Обмен жилых помещений", рассматриваемый договор существенно отличается от договора обмена жилыми помещениями, предусмотренного ч.1 этой статьи и ст.ст.67-74 Жилищного кодекса РСФСР. Договор обмена жилыми помещениями предполагает, что обмениваются помещения, принадлежащие сторонам по договорам найма жилых помещений.

Отличается рассматриваемый договор и от договора мены (ст. 567 ГК), предполагающего наличие у каждой из сторон права собственности на обмениваемые вещи. Договор же, о котором идет речь, исходит из наличия права нанимателя помещения у одной стороны и права собственности на помещение у другой стороны. Существо его состоит в том, что наниматель должен приобрести право собственности на помещение, принадлежащее другой стороне, а собственник приобретает права и обязанности нанимателя помещения другой стороны.

Обязательность нотариального удостоверения рассматриваемого договора законом не предусмотрена, но оно возможно по соглашению сторон (подп.2 п.2 ст.163 ГК).

Для заключения договора необходимо: согласие собственника жилищного фонда, в котором находится нанимаемое помещение, или уполномоченного собственником лица (органа), а также проживающих совместно с нанимателем совершеннолетних членов семьи. Состав членов семьи нанимателя, проживающих совместно с ним, определяется по данным регистрационного учета. Но необходимо также согласие лиц, за которыми сохраняется право на занимаемое жилое помещение в соответствии со ст.ст.60, 62 ЖК РСФСР (с учетом постановления Конституционного Суда РФ от 23 июня 1995 г.).

Необходимость согласия членов семьи собственника на приобретение прав по договору найма на другое помещение законом не предусмотрена. Но следует учесть, что согласно п.2 ст.222 ГК переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника. Поэтому возможны конфликты, во избежание которых следует рекомендовать сторонам предусматривать в договоре обязательства членов семьи прежнего собственника помещения освободить помещение с переселением во вновь приобретенное помещение на правах члена семьи нанимателя. Для этого необходимо их письменное согласие.

Если обмениваемое помещение принадлежит супругам на праве общей собственности, договор заключается одним супругом с участием или с согласия другого. В тех случаях, когда в отчуждаемом помещении проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, договор в соответствии с п.4 ст.292 ГК может быть заключен лишь с согласия органа опеки и попечительства (ч.3 ст.67 ЖК РСФСР, в редакции Федерального закона от 28 марта 1998 г.).

Если в помещении, занимаемом стороной по договору найма, проживают несовершеннолетние, оставшиеся без попечения родителей (в том числе и временно отсутствующие, являющиеся членами семьи), требуется разрешение органа опеки и попечительства.

Отношения, предусмотренные рассматриваемым договором, не урегулированы в достаточной степени. Поэтому следовало бы в соответствии со ст.6 ГК применять по аналогии нормы, регулирующие сходные отношения. В частности, целесообразно применять п.2 ст.559 ГК о государственной регистрации договора, который считается заключенным с момента такой регистрации.

К этому договору применима и ст.73 ЖК РСФСР об условиях, при которых заключение этого договора не допускается, если: к нанимателям предъявлен иск о расторжении договора найма; дом (жилое помещение) грозит обвалом, подлежит сносу или переоборудованию для использования в других целях либо передается для государственных или общественных нужд; дом подлежит капитальному ремонту с переустройством или переоборудованием жилых помещений; в связи с обменом жилых помещений жилищные условия одной из сторон существенно ухудшаются, в результате чего граждане становятся нуждающимися в улучшении этих условий.

Представляется, что препятствием к заключению указанного договора является также предъявление к собственнику обмениваемого помещения иска, оспаривающего его право собственности. Если принадлежащее собственнику помещение заложено, договор может быть заключен лишь с согласия залогодержателя (п. 2 ст. 346 ГК).

Поскольку договор подлежит государственной регистрации учреждением юстиции (п. 1 ст. 131 ГК), то, по моему мнению, нет необходимости в оформлении обмена ордерами, о чем говорится в ст. 71 ЖК РСФСР. Зарегистрированный договор является основанием возникновения права собственности на жилое помещение у одной стороны и прав и обязанностей нанимателя жилого помещения у другой стороны.

С принятием Жилищного кодекса РФ 2004 г. произошли существенные изменения в правовом режиме обмена жилыми помещениями. Автор рассматривает основные нововведения, касающиеся формы заключаемого договора, участников сделки, оснований для отказа в ее совершении.

Обмен - один из договорных способов изменения места жительства граждан как в пределах конкретного населенного пункта, так и с выездом в другой город, село и т.д. С принятием в 2004 г. нового Жилищного кодекса (ЖК) РФ существенно изменился правовой режим обмена. Рассмотрим основные нововведения.

1. Договор об обмене жилыми помещениями стал заключаться в письменной форме путем составления одного документа (ч. 2 ст. 74 ЖК РФ).

Ранее соглашение об обмене вступало в силу с момента выдачи ордеров (ст. 71 ЖК РСФСР); форма обменного ордера была утверждена Инструкцией о порядке совершения обмена (приказ Минкомхоза РСФСР от 9 января 1967 г. № 12).

Полагаем, что по аналогии с типовым договором социального найма[[57]](#footnote-57) возможно утверждение и формы договора обмена.

2. Изменился подход к участникам обмена.

Закон РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики" допускал обмен с участием частного собственника, определив, что в данном случае происходит обмен правами (ст. 20).

Действующий ЖК РФ исходит из того, что обмен жилыми помещениями является правомочием гражданина, владеющего жильем на основании договора социального найма (ч. 1 ст. 72).

Гражданский кодекс РФ, строго говоря, не предусматривает возможности обмена для нанимателя, проживающего в помещении на основании договора найма (гл. 35), именуемого иногда договором коммерческого найма.

Между тем, в Москве сохранена возможность совершения обмена между нанимателями (по договорам как социального, так и коммерческого найма) и собственниками жилых помещений.

Обосновать данное решение можно лишь гражданско-правовым принципом свободы договора (ст. 421 ГК РФ).

Приведенная в качестве контраргумента сказанному ссылка на ч. 8 ст. 5 ЖК РФ, в соответствии с которой в части правового регулирования жилищных отношений приоритет имеет ЖК РФ, может породить вопрос: допустимо ли использовать гражданско-правовые нормы о договорах, в частности, купли-продажи, мены жилых помещений, несмотря на отсутствие их регламентации в ЖК РФ?

3. Предметом договора обмена выступают жилые помещения.

Опираясь на ранее действовавшие жилищные акты, В.В. Дозорцев указывал, что "законодательство не устанавливает требования "равноценности" обмениваемых помещений по благоустройству и размеру". Иными словами, возможны были обмены как на равноценную площадь, так и на помещение большего или меньшего размера, при этом никакой доплаты не подразумевалось. Единственным условием выступало соблюдение учетных норм постановки на учет. То есть, исходя из смысла ст. 73 ЖК РСФСР, ни одна из сторон договора не должна была существенно ухудшить свои жилищные условия, в результате чего у нее возникли бы основания для постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий после совершения обмена.

В действующем ЖК РФ аналогичная по содержанию ст. 73 указанного условия не содержит, однако это не означает, что подобные обмены с ухудшением жилищных условий теперь приветствуются. На основании ч. 1 ст. 70, ч. 5 ст. 72 ЖК РФ наймодатель может запретить вселение граждан, в том числе в результате обмена, в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы (менее 10 кв. м общей площади для отдельных квартир).

4. Перечень оснований для отказа в совершении обмена имеет исчерпывающий характер (ст. 73 ЖК РФ).

Однако перечисленных в указанной статье мотивов бывает недостаточно. Например, в ходе подготовки документов для оформления договора обмена порой выясняется, что одно из жилых помещений принимает участие в обмене в пятый, шестой и т.д. раз за последний, довольно короткий, период времени. В таких случаях жилое помещение, неоднократно участвующее в обмене и находящееся, как правило, в маленьком населенном пункте одной из областей центральной части России, значительно хуже второго помещения, предлагаемого к обмену и находящегося в черте г. Москвы. Причем немосковская квартира перед тем, как снова выйти на рынок обмена, продается третьим лицам, в связи с чем граждане, ранее обменявшиеся туда из г. Москвы, выбывают из поля зрения жилищных органов, оформляющих последующие обмены с участием данной квартиры.

Представляется, что помимо отказа в совершении обмена на основании упомянутого перечня должна быть предусмотрена возможность приостановить оформление обмена в случае выявления сомнительных обстоятельств для проведения дополнительной проверки или обращения в правоохранительные органы.

Подобная мера позволит уменьшить количество различных правонарушений, совершаемых при обмене жилыми помещениями. В судебной практике таких случаев немало. Рассмотрим один из них.

В районном суде ЦАО г. Москвы в 2005 г. был рассмотрен иск прокуратуры об истребовании квартиры из владения; выселении из жилого помещения гражданина (впоследствии оказавшегося добросовестным приобретателем квартиры); возврате квартиры собственнику (городу); признании недействительным обменного ордера, договора передачи (в порядке приватизации), свидетельства о государственной регистрации права собственности и договора купли-продажи данной квартиры.

В ходе изучения материалов было установлено, что в орган, уполномоченный совершать обмен жилыми помещениями, обратились собственник однокомнатной квартиры, находящейся в частной собственности в Тверской области, и представитель нанимателя однокомнатной квартиры, находящейся в собственности г. Москвы и расположенной в г. Москве.

Как выяснилось позднее, собственник представил подложные документы. В действительности предлагаемой к обмену квартиры не существовало; свидетельство о государственной регистрации права собственности на эту квартиру подписано государственным регистратором, которого на самом деле нет; договор отчуждения (купли-продажи в рамках обмена) собственности в Тверской области нанимателю в г. Москве был удостоверен нотариусом, который также не значился в соответствующем реестре Управления Министерства юстиции по Тверской области.

Впоследствии собственник-мошенник приватизировал приобретенную им квартиру в г. Москве и сразу продал ее третьему лицу.

В результате неоднократного рассмотрения данного дела иск прокуратуры был удовлетворен[[58]](#footnote-58).

#

# 2.2 Отличие обмена от замены жилых помещений

Необходимость совершенствования законодательства, регламентирующего жилищные отношения, со всей очевидностью ставит задачу поиска правовых форм, способствующих лучшему удовлетворению потребностей граждан, в том числе в качестве занимаемого жилья.

Применительно к нанимателям жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фондов такой правовой формой может служить замена жилых помещений, проводимая в установленных законодательством случаях органом местного самоуправления по заявлению нанимателя[[59]](#footnote-59).

Термин «замена» практически не использовался ранее действовавшим законодательством: глава 28 «Наем жилого помещения» в ГК РСФСР 1964 г. и соответствующие главы ГК союзных республик не содержали ни одного упоминания о возможной замене. Вместе с тем ст. 316 ГК РСФСР предусматривала, что в случае образования излишней изолированной комнаты в квартире, предоставленной в пользование одной семье, наниматель был вправе либо заселить ее в соответствии с требованиями настоящей статьи, либо требовать переселения его в отдельную квартиру меньшего размера.

Это положение впоследствии было закреплено в ст. 32 Основ жилищного законодательства и ст. 75 ЖК РСФСР. Согласно им наниматель, имеющий излишнюю жилую площадь сверх установленных норм, вправе с согласия членов семьи требовать от органов местного самоуправления, от предприятия, учреждения, организации (в зависимости от принадлежности жилого дома) предоставления ему в установленном порядке жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого.

При этом закон не ставит рассматриваемое право в зависимость от характера занимаемой жилплощади, которая может быть и отдельной квартирой или другим изолированным помещением, состоящим из одной или нескольких комнат.

Довольно часто замену жилой площади представляют как обмен с органом местного самоуправления либо предприятием, хотя по существу она выступает в качестве иной, особой категории. Так, по мнению П.И. Седугина, предоставленное нанимателю законом право на замену своего жилого помещения на другое жилое помещение меньшего размера - разновидность обмена жилыми помещениями, главной особенностью которого является то, что одной из сторон в данном соглашении выступает местная администрация города, района или предприятие (учреждение, организация), которому принадлежит жилой дом; им передается жилое помещение, занимавшееся нанимателем и членами его семьи, а взамен нанимателю предоставляется другое жилое помещение меньшего размера[[60]](#footnote-60).

Неразработанность института замены жилых помещений в теоретическом плане, нестабильная практика приводили к тому, что отношение к имевшимся случаям замены было не всегда позитивно. Так, М.А. Нечецкий писал: «Иногда в практике юридические лица - исполком или предприятие - предоставляют гражданам для раздельного проживания две свободные квартиры в обмен на одно жилое помещение, в котором эти граждане, являясь нанимателями, в дальнейшем проживать не могут ввиду неприязненных отношений. Подобное положение иногда возникает, например, между бывшими супругами. Такой «обмен» недопустим потому, что в подобных случаях обмена жилой площади... не возникает. Обмен жилыми помещениями может произойти только в случае, когда объектом его являются жилые помещения, занятые по договору жилищного найма нанимателями, между которыми производится обмен»[[61]](#footnote-61).

Как видно, автор совершенно правильно отметил, что рассматриваемым отношениям присущ иной характер, нежели это имеет место в обменных сделках, правильно их квалифицировал, но вместе с тем не попытался проанализировать их с особых позиций замены жилых помещений.

1. В отличие от договора обмена жилыми помещениями, сторонами которого являются граждане (наниматели или члены ЖСК или наниматели и члены ЖСК одновременно) в договоре замены с одной стороны участвует гражданин - наниматель, а с другой - орган местного самоуправления (или организация, если жилое помещение находится в ведомственном жилищном фонде).

Из этого следует, что отношения по замене имеют не чисто гражданско-правовой характер, они содержат в себе административные элементы, поскольку решение о замене принимается распорядительным путем (при наличии соглашения сторон).

2. Признаком замены является предоставление гражданину органом местного самоуправления или администрацией предприятия свободного жилого помещения взамен сданной и поступающей в их распоряжение жилой площади. Это помещение после его сдачи также подчиняется режиму свободного жилого помещения, отличному от режима освобождающейся площади.

3. Заменяемые жилые помещения должны находиться в одном населенном пункте, в то время как обмен может производиться между гражданами, проживающими как в одном, так и в разных населенных пунктах.

4. Важная черта договора замены заключается в том, что соответствующие жилые помещения могут относиться к государственному либо к муниципальному фонду. И уж во всяком случае невозможна замена жилой площади члену ЖСК, не выплатившему полностью пай. В то же время обмен между нанимателями в домах государственного и муниципального жилищного фонда и соответствующими членами ЖСК прямо разрешен законом. Следует отметить, что в тех случаях, когда предприятие не может по каким-либо причинам заменить жилое помещение своему работнику, проживающему в доме этого предприятия, возможно соглашение с органом местного самоуправления о переселении этого гражданина в порядке замены на жилую площадь, предоставляемую этим органом при условии, что освобождаемое жилое помещение будет передано в его распоряжение.

5. В некоторых случаях замену отличает от обмена еще одна особенность, связанная с объектом заключаемого договора. При определенных условиях объектом договора обмена жилыми помещениями может выступать смежная комната или даже часть комнаты. Такие обмены именуются родственными (внутрисемейными) и имеют место тогда, когда лицо, въезжающее в порядке обмена, вселяется на жилую площадь в качестве члена семьи нанимателя. Заменено же может быть только изолированное жилое помещение.

6. Замена может применяться и в отношении тех жилых помещений, которые имеют специальный правовой режим. Это особая черта, отличающая ее от обмена. Так, к примеру, не допускается обмен служебного жилого помещения. Вместе с тем это обстоятельство не есть препятствие к замене.

7. Правильное разрешение возникающих практических вопросов, связанных с проблемой замены жилой площади, зависит и от четкого определения оснований заключения договора замены. Основания, по которым допускается замена, должны быть перечислены в нормативных актах, в то время как мотивы обмена могут быть самыми разнообразными, и закон даже не содержит попытки их перечисления.

Это правило имеет важное значение, в частности, для того, чтобы избежать обхода с помощью института замены правил о предоставлении жилых помещений только нуждающимся, чтобы улучшение жилищных условий производилось гражданам, имеющим на то право.

Учитывая сказанное, можно сделать вывод, что отношениям по замене присуща определенная специфика и между договорами обмена и замены жилых помещений имеются значительные различия, не позволяющие смешивать эти две правовые категории. Вместе с тем некоторые нормы законодательства об обмене могут применяться по аналогии и к отношениям по замене, поскольку они обладают единой функциональной направленностью[[62]](#footnote-62).

Длительное время правоотношения в области предоставления жилых помещений - постановка граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, обеспечение их жилыми помещениями - оценивались и ныне оцениваются большинством авторов в качестве административно-правовых, выполняющих функцию правовой предпосылки для последующего формирования гражданско-правового отношения. По мнению других авторов, отношения в области предоставления жилых помещений вообще не оказывают воздействия на жилищное правоотношение.

Согласно точке зрения Б.М. Гонгало, правовые отношения по поводу предоставления жилой площади по сути своей организационные, цель которых - формирование жилищного правоотношения[[63]](#footnote-63).

Ряд авторов склоняется в пользу гражданско-правового характера рассматриваемых отношений. Так, В.Ф. Яковлев считает, что отношения по обеспечению граждан жилыми помещениями характеризуются признаками, которые присущи предмету гражданского права: субъекты их выступают по отношению друг к другу в качестве лиц, не подвластных одно другому. Они своими действиями и по своему усмотрению приобретают права и обязанности, определяют их содержание в рамках закона и осуществляют их[[64]](#footnote-64).

Отмеченные особенности тем не менее позволяют прийти к выводу о том, что институт замены жилой площади можно рассматривать как особую форму предоставления жилых помещений. А если это так, то допустимо предположить, что специфика отношений, складывающихся в области предоставления жилых помещений, в определенной мере свойственна и тем связям, которые возникают в результате замены жилых помещений. Представляется, что в первую очередь это может быть отнесено и к особенностям правовой природы института замены.

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, производится по правилам, установленным в ст. 72-74 Жилищного кодекса РФ. Такой обмен следует отличать от договора мены, регулируемого ст. 567-571 гл. 31 ГК РФ. Во-первых, сторонами договора мены жилыми помещениями могут быть только собственники соответствующих помещений, в то время как в договоре об обмене жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, в качестве сторон выступают наниматели. Во-вторых, по договору мены переходят право собственности на обмениваемые помещения и сопутствующие ему обязанности, а по договору об обмене - права и обязанности нанимателей по договорам социального найма[[65]](#footnote-65).

Как и ранее, право нанимателя на обмен жилого помещения обусловлено наличием письменного согласия проживающих совместно с ним членов его семьи, включая временно отсутствующих. Согласие члена семьи на обмен составляется в простой письменной форме в виде соответствующего документа. Для осуществления обмена жилыми помещениями необходимо также согласие всех наймодателей.

В ч. 4 ст. 72 Жилищного кодекса РФ установлены специальные правила для осуществления обмена жилыми помещениями, которые предоставлены по договорам социального найма и в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений. Обмен таких жилых помещений допускается только с предварительного согласия органов опеки и попечительства. Указанные органы отказывают в даче такого согласия в случае, если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, нарушает права или законные интересы указанных лиц. Решения органов опеки и попечительства о даче согласия на обмен жилыми помещениями или об отказе в даче такого согласия принимаются в письменной форме и предоставляются заявителям в течение 14 рабочих дней со дня подачи ими соответствующих заявлений.

Право на обмен занимаемого жилого помещения принадлежит не только нанимателю, но и проживающим совместно с ним членам его семьи. В соответствии с ч. 2 ст. 72 Жилищного кодекса проживающие совместно с нанимателем члены его семьи вправе требовать от нанимателя обмена занимаемого ими жилого помещения по договору социального найма на жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма другим нанимателям и находящиеся в разных домах или квартирах. В данной норме имеются в виду все граждане, которые вселены нанимателем жилого помещения по договору социального найма в качестве членов семьи в порядке, установленном ст. 70 Жилищного кодекса.

Сохранено правило о том, что если между нанимателем и совместно проживающими с ним членами его семьи не достигнуто согласие об обмене, то и наниматель, и любой из членов семьи вправе требовать принудительного обмена занимаемого помещения в судебном порядке. При этом должны быть учтены заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении.

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории Российской Федерации. Количество участников обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, Кодекс не ограничивает, однако все такие участники, кроме нанимателей, должны быть вселены в обмениваемые жилые помещения по правилам, установленным в ч. 1 ст. 70 Жилищного кодекса.

Обмен жилыми помещениями не допускается в шести случаях, перечисленных в ст. 73 Жилищного кодекса в исчерпывающем перечне. К ним относятся случаи, когда:

1) к нанимателю обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма жилого помещения;

2) право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке;

3) обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;

4) принято решение о сносе соответствующего дома или его переоборудовании для использования в других целях;

5) принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством и (или) перепланировкой жилых помещений в этом доме;

6) в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в перечне таких заболеваний, который утверждается Правительством РФ.

Следует обратить внимание также на то, что ЖК 1983 г. запрещал обмен, который носит корыстный или фиктивный характер (п. 2 ст. 73). В настоящее время такого рода обмен жилыми помещениями может быть, при наличии соответствующих обстоятельств, признан недействительным в судебном порядке по правилам, установленным ст. 166-181 ГК РФ, в частности, ст. 170 ГК РФ о недействительности мнимой и притворной сделок[[66]](#footnote-66).

В соответствии с прежним жилищным законодательством не допускался и обмен жилых помещений, которые находятся в общежитии или являются служебными. Жилищный Кодекс РФ в данной главе также не рассматривает указанные помещения как предмет обмена, поскольку они не входят в жилищный фонд социального использования и, следовательно, не могут быть предметом договора социального найма жилого помещения.

Жилищный кодекс РФ не предусматривает возможности обмена жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, на жилое помещение, принадлежащее на праве собственности. Ранее действовавший Закон РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики"[[67]](#footnote-67) предоставлял нанимателю или арендатору жилого помещения в домах государственного, муниципального, общественного жилищных фондов право с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи и собственника жилищного фонда или уполномоченного собственником лица (органа) передать права и обязанности по договору найма или аренды этого помещения собственнику частного жилищного фонда взамен приобретения права собственности на жилой дом (жилое помещение).

Жилищный кодекс РФ, как и ГК РФ, не предусматривает возможности обмена жилых помещений, занимаемых по договору социального найма, на жилые помещения, занимаемые по договору коммерческого найма. Возможность обмена жилых помещений членами кооперативов, не полностью выплативших пай, регулируется уставами кооперативов[[68]](#footnote-68).

К договору обмена жилыми помещениями с учетом существа обязательства применяются общие положения гражданского законодательства о договорах, обязательствах и сделках, например нормы о признании сделки недействительной. Кроме положений ЖК РФ договор обмена жилыми помещениями регулируется Инструкцией о порядке обмена жилых помещений, утвержденной Приказом Минкомхоза РСФСР от 9 января 1967 г. № 12 в части, не противоречащей ЖК РФ[[69]](#footnote-69). Согласно ч. 1 ст. 4 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"[[70]](#footnote-70) впредь до приведения в соответствие с ЖК РФ законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории России, законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат ЖК РФ. Объектом обмена могут быть любые жилые помещения, занимаемые по договору социального найма, а сторонами наниматели и члены их семьи. Временные жильцы и поднаниматели не могут быть участниками обмена жилых помещений. Договор обмена может быть двусторонним или многосторонним. Норма ч. 3 ст. 72 ЖК РФ предусматривает возможность принудительного обмена в судебном порядке. При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении[[71]](#footnote-71). Под заслуживающими внимания доводами и интересами членов семьи, которые должны учитываться судом по таким делам, следует понимать наличие обстоятельств, препятствующих им в силу возраста, состояния здоровья и т.п., пользоваться предоставляемым в порядке обмена жилым помещением. Если спор возник между членами семьи, занимающими отдельную квартиру, отсутствие согласия одного или нескольких из них переехать в жилое помещение, расположенное в квартире, где проживают и другие наниматели, само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении иска, поскольку при распаде семьи, повлекшем необходимость обмена, эти лица фактически уже не пользуются отдельной квартирой (п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 26 декабря 1984 г. № 5 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР"[[72]](#footnote-72)).

Наиболее типичные спорные ситуации, возникающие при принудительном обмене жилья, занимаемого по договору социального найма, иллюстрируют примеры из судебной практики. Вот один из них. Гражданин М. с дочерью С. занимали трехкомнатную квартиру размером 41 кв. м. Дочь обратилась в суд с иском о принудительном обмене квартиры, ссылаясь на конфликтные отношения со своим отцом М.

В ходе судебного разбирательства истица настаивала на закреплении за ней однокомнатной квартиры по ул. Мира, а за отцом - однокомнатной квартиры по ул. Пархоменко. Ответчик предлагал свои варианты обмена. Народный суд удовлетворил исковые требования истицы по предложенному ею варианту и закрепил за ней квартиру в доме по ул. Мира, а за ответчиком квартиру, расположенную в доме на ул. Пархоменко.

Судебная коллегия по гражданским делам Волгоградского областного суда это решение оставила без изменения. Президиум Волгоградского областного суда удовлетворил протест заместителя Председателя Верховного Суда РСФСР об отмене судебных постановлений и о направлении дела на новое рассмотрение, указав следующее. При рассмотрении дел о принудительном обмене жилого помещения надлежит учитывать заслуживающие внимания доводы и интересы лиц, проживающих в жилом помещении. В частности, как разъяснено в п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 9 декабря 1982 г. "О практике применения судами Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик"[[73]](#footnote-73) и в п. 9 Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 26 декабря 1984 г. "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР"[[74]](#footnote-74), следует учитывать обстоятельства, препятствующие упомянутым лицам в силу возраста, состояния здоровья и т.п. пользоваться предоставляемым в порядке обмена жилым помещением. Эти положения не были учтены надлежащим образом при разрешении спора.

Президиум Волгоградского областного суда указал, что суд первой инстанции согласился с доводами истицы (1960 г. рождения), заявившей в судебном заседании, что все варианты, предложенные ответчиком (их было четыре), ее не устраивают, ущемляют ее интересы, так как квартиры находятся не в центре города. При этом аналогичные доводы ответчика суд посчитал неосновательными. Такой различный подход к оценке доводов сторон противоречит упомянутым разъяснениям Пленума Верховного Суда СССР и Верховного Суда РСФСР. Предлагаемая М. однокомнатная квартира в доме по ул. Пархоменко имеет жилую площадь 17,6 кв. м. Это - существенное обстоятельство, с учетом того что в обмениваемой квартире на долю ответчика приходится 20,5 кв. м. Судом не проверены и не получили надлежащей оценки доводы ответчика о том, что предлагаемая для обмена квартира по ул. Пархоменко расположена в отдаленном микрорайоне, вдали от лечебных учреждений, где он проходит лечение, не имеет телефона, что для него крайне важно с учетом его возраста и состояния здоровья (он 1920 г. рождения, участник Великой Отечественной войны, ветеран труда).

Отвергая варианты обмена, представленные ответчиком, суд в качестве одного из доводов указал на то, что предлагаемая жилая площадь удалена от места работы истицы - больницы скорой помощи. Между тем, по утверждению ответчика, истица работала не в больнице скорой помощи (к надзорной жалобе им приложена соответствующая справка), а в областной клинической больнице и каждая из квартир, предложенных им как вариантов обмена, находится близко от ее места работы. Вынося решение о переселении ответчика в порядке обмена в квартиру по ул. Пархоменко, занимаемую Ш., суд не привлек последнего к участию в деле, не располагал его заявлением о согласии на обмен, не истребовал соответствующие документы, свидетельствующие о том, что Ш. - наниматель этой квартиры; не истребовал данных о самой квартире.

При таком положении, принятые по делу судебные постановления нельзя принять законными и обоснованными, а поэтому они подлежат отмене (постановление президиума Волгоградского областного суда "При рассмотрении дел о принудительном обмене жилого помещения надлежит учитывать заслуживающие внимания доводы и интересы лиц, проживающих в жилом помещении"[[75]](#footnote-75).

Решением Высшего Совета Сообщества Беларуси и России от 22 июня 1996 г. № 5 "О беспрепятственном обмене жилых помещений"[[76]](#footnote-76) предусматривается, что обмен жилыми помещениями между гражданами Республики Беларусь и Российской Федерации, постоянно проживающими на территориях этих государств и переселяющимися из Республики Беларусь в Российскую Федерацию или из Российской Федерации в Республику Беларусь, осуществляется беспрепятственно в соответствии с национальным законодательством обоих государств. Данное положение подлежит применению вопреки ч. 5 ст. 72 ЖК РФ как имеющее приоритет над внутренним законодательством (ст. 9 ЖК РФ)[[77]](#footnote-77).

При согласии членов семей всех нанимателей, участвующих в обмене, заключается договор об обмене соответствующих жилых помещений (ч. 1 ст. 74 ЖК РФ). Количество участников такого договора Кодекс не ограничивает. Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного нанимателями - сторонами договора. Данное правило установлено в императивной норме, исключающей применение положений п. 2 ст. 434 ГК РФ о том, что договор в письменной форме может быть заключен путем обмена документами при помощи средств связи. Поскольку не предусмотрено иное, постольку речь идет о простой письменной форме договора об обмене жилыми помещениями[[78]](#footnote-78).

Помимо согласия членов семей нанимателей, участвующих в обмене, в соответствии с ч. 3 ст. 74 Жилищного кодекса необходимо получить также письменное согласие соответствующих наймодателей на осуществление обмена. Такое согласие или отказ в даче согласия наймодатель обязан выдать обратившемуся к нему нанимателю (или его представителю) в течение 10 рабочих дней со дня обращения. При этом отказ в даче согласия на обмен возможен только тогда, когда обмен жилыми помещениями не допускается. Однако в любом случае такой отказ может быть обжалован в судебном порядке (ч. 4 ст. 74 Кодекса) по правилам, предусмотренным гл. 25 ГПК РФ.

Договор об обмене жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, является юридическим основанием для осуществления такого обмена. Когда на совершение обмена получены письменные согласия всех наймодателей обмениваемых жилых помещений, договор об обмене в совокупности с документами, подтверждающими согласие каждого наймодателя, признается правовым основанием для расторжения ранее заключенных договоров социального найма с гражданами, участвующими в данном обмене. Одновременно на основании договора об обмене и письменных документов о согласии наймодателей соответствующий наймодатель заключает с гражданином, давшим согласие на обмен, новый договор социального найма жилого помещения, предоставляемого в результате обмена. По мнению Л.Ю. Грудцыной, в качестве указанных юридических оснований в равной мере приемлемы как подлинники соответствующих документов, так и их нотариально засвидетельствованные копии[[79]](#footnote-79).

Наймодатель обязан осуществить переоформление (расторжение прежних и заключение новых) договоров социального найма в течение 10 рабочих дней со дня обращения гражданина, который представил наймодателю договор об обмене и письменные документы о согласии наймодателей на осуществление данного обмена.

# 2.3 Соотношение обмена и мены жилых помещений

Договором мены называется договор, по которому стороны взаимно обязуются передать друг другу имущество в собственность (ч. 1 ст. 567 ГК РФ)[[80]](#footnote-80).

При купле-продаже целью покупателя является получение товара в собственность, а целью продавца - получение денег за проданный товар. Получение денег адекватно удовлетворяет имущественный интерес продавца. В тех случаях, когда продавец находит контрагента, которому нужен его товар и который имеет возможность предоставить в обмен товар, необходимый продавцу, последнему нет необходимости реализовывать свой товар за деньги, чтобы потом на вырученную денежную сумму приобретать товар для себя. Продавец исключает из этой цепочки одно звено - деньги. Основной целью, которую преследует продавец при заключении договора мены, становится получение товара, а не денег. Поскольку при мене обе стороны являются продавцами и покупателями, можно сказать, что эту цель преследуют оба участника договора. Получение товара означает, что лицо отчуждает свое имущество лишь на условиях получения взамен другого имущества. При мене получение денежного эквивалента не всегда может удовлетворить интересы потерпевшего. Особенно наглядно это проявляется при обмене индивидуально определенных вещей[[81]](#footnote-81).

Одной из наиболее распространенных разновидностей договора мены недвижимости является договор мены жилыми помещениями. Жилое помещение может использоваться для проживания не только собственника, но и других лиц, которые в соответствии с законом имеют право пользования этим помещением.

Собственник, осуществляя свое правомочие распоряжения, может обменять жилое помещение на другое, не спрашивая согласия этих лиц. Однако существенным условием договора мены в данном случае будет перечень лиц, сохранивших право пользования жилым помещением с указанием их прав на пользование этим жилым помещением при его приобретении другим лицом (п. 1 ст. 558 ГК)[[82]](#footnote-82). К их числу относятся следующие лица:

1. Члены семьи прежнего собственника, включая тех, кто прекратил с ним семейные отношения, однако сохранил право пользования жилым помещением. К числу членов семьи прежнего собственника также относятся лица, которые не являются его родственниками, однако совместно проживали с ним и вели с ним общее хозяйство.

2. Наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма и постоянно проживающие с ним граждане (ст. 672, 677 ГК).

3. Поднаниматель жилого помещения в пределах срока действия договора поднайма (ст. 685 ГК).

4. Лица, которые пользуются жилым помещением в силу завещательного отказа

5. Получатель ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, если в договоре оговорено проживание его в данном жилом помещении (п. 1 ст. 602 ГК).

6. Ссудополучатель по договору безвозмездного пользования жилым помещением в пределах срока действия договора (п. 1 ст. 700 ГК).

Наличие указанной нормы обусловлено тем обстоятельством, что ранее в практике было немало случаев, когда в отношении жилого помещения совершалась сделка и при этом нового приобретателя не ставили в известность о существовании лиц, сохранивших право пользования отчуждаемым жилым помещением. На момент заключения сделки такие люди отсутствуют по различным причинам (служба в армии, нахождение в местах лишения свободы, заграничная командировка и т.д.). Признание указанного условия существенным означает, что при его несоблюдении договор считается незаключенным[[83]](#footnote-83).

Договоры мены жилыми помещениями нередко заключаются одновременно тремя и более участниками. В некоторых случаях жилое помещение обменивается несколько раз. В практике было зафиксировано немало случаев, когда обмениваемое жилое помещение было приватизировано с нарушением законодательства либо сам договор мены был осуществлен неправомерно[[84]](#footnote-84).

Такие сделки признаются судами недействительными (ничтожными), а последствием признания их недействительными является двусторонняя реституция, то есть возврат сторон в первоначальное положение. При этом, как отметил Верховный Суд Российской Федерации, право на применение последствий ничтожной (абсолютно недействительной) сделки суды считают абсолютным, не имеющим никаких ограничений и не зависящим от вины и добросовестности участников[[85]](#footnote-85).

В соответствии с указанным толкованием ст. 167 ГК, предусматривающей последствия признания сделки недействительной, не имеет значения, действовали стороны добросовестно или злоупотребляли правом. Таким образом приобретатель жилого помещения может действовать добросовестно, и на него в соответствии со ст. 302 ГК не должны были бы распространяться нормы о виндикации (истребовании имущества из чужого незаконного владения). Однако наличие указанного толкования не препятствует удовлетворению иска о последствиях ничтожной сделки. Таким образом двусторонняя реституция будет применяться по всей цепочке сделок, связанных одним лишь общим предметом - жилым помещением.

Следует отметить, что применение закона таким образом ни в коей мере не способствует устойчивости гражданского оборота и, очевидно, следовало бы установить ограничение в применении реституции в отношении всех последующих за первой сделкой. Очевидно, при коллизии положений двух норм (ст. 167 и ст. 302 ГК) законодатель сделал выбор в пользу ст. 167 ГК исходя из того, что подавляющее большинство сделок с жилыми помещениями признается ничтожными из-за того, что приватизация жилого помещения, являющегося предметом сделки, была проведена с нарушением прав несовершеннолетних детей. Однако благородная цель защиты прав детей не должна достигаться за счет нарушения прав других лиц. Участники цепочки обмена жилых помещений могут впоследствии продать это жилое помещение, и покупатель, потеряв свое приобретение в результате реституции, не всегда имеет возможность вернуть назад свои деньги (например, вследствие невозможности найти продавца либо отсутствия у него денег).

Условия, относящиеся к предмету договора мены, могут быть определены в соответствии с диспозитивными нормами о купле-продаже, содержащимися в ГК РФ, если это не противоречит правилам гл. 30 ГК РФ и существу мены. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен.

Однако такой вывод не основан на законодательстве, в соответствии с ч. 4 ст. 421 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. А условие договора об ответственности за несвоевременную передачу имущества по договору мены не противоречит законодательству[[86]](#footnote-86).

Специальное правило, по сравнению как с нормами, регулирующими договор купли-продажи, так и с общими положениями о гражданско-правовом договоре, предусмотрено Кодексом применительно к договору мены в отношении момента перехода права собственности на обмениваемые товары (ст. 570 ГК РФ). Суть этого правила состоит в том, что по договору мены право собственности на полученные в порядке обмена товары переходит к каждой из сторон одновременно, после того как обязательства по передаче товаров исполнены обеими сторонами.

Так, Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ в своем Информационном письме от 24 сентября 2002 г. № 69 "Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены"[[87]](#footnote-87) разъясняет, что при обмене недвижимым имуществом право собственности на него возникает у стороны договора с момента государственной регистрации ею прав на полученную недвижимость.

Согласно ст. 570 ГК РФ право собственности на обмениваемые товары переходит к сторонам, выступающим по договору мены в качестве покупателей, одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами, если иное не предусмотрено законом или договором.

При наличии двух диспозитивных норм, каждая из которых устанавливает самостоятельный порядок возникновения прав собственности на недвижимость, отдается предпочтение норме, осуществляющей специальное регулирование.

Поскольку ст. 223 ГК РФ устанавливает, что право собственности у приобретателя имущества, подлежащего государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации, а указанная статья по отношению к ст. 570 ГК РФ является специальной, то для каждой стороны по договору мены моментом перехода права собственности при обмене недвижимым имуществом является регистрация ею прав на полученную недвижимость независимо от того, произведена ли такая регистрация другой стороной.

Таким образом, с момента регистрации обществом своего права на недвижимость оно вправе ставить вопрос об освобождении общественной организацией спорного здания (п. 11).

В остальном, как уже отмечалось, договор мены регулируется положениями о купле-продаже, если это не противоречит существу обязательств, возникающих из этого договора. Причем круг норм, регламентирующих куплю-продажу и подлежащих применению к договору мены, не ограничивается общими положениями о купле-продаже. К отношениям, вытекающим из договора мены, подлежат применению и специальные правила, посвященные отдельным видам договора купли-продажи, учитывающие специфику продаваемых объектов (например, продажа недвижимости).

# ГЛАВА 3. ЗАЩИТА ПРАВ ГРАЖДАН ПРИ ОБМЕНЕ

#

# 3.1 Защита права собственника на жилую недвижимость в российском законодательстве

Вопросы, возникающие в связи с правовым регулированием положения лишенных владения добросовестных приобретателей жилых помещений, бывших членов семьи собственников жилых помещений, прав пользователей жилых помещений, перешедших в силу залога к банковским учреждениям, в настоящее время весьма актуальны. Рынок недвижимости постоянно расширяется, его участниками являются как граждане, так и юридические лица. Однако по ряду вопросов законодательное регулирование сделок с недвижимостью до сих пор носит неполный либо нечеткий характер[[88]](#footnote-88). Зачастую такая нечеткость обусловлена интересами защиты слабой стороны в гражданском обороте - граждан, не являвшихся собственниками жилья и переставших быть членами семьи собственника, либо граждан, получивших кредит в банке под приобретение жилья на условиях ипотеки приобретаемого жилья и не имеющих возможности вернуть его. Недостатки законодательства часто восполняются судебной практикой и разъяснениями высших судебных инстанций, которые могут противоречить друг другу и действующим нормативным и правовым актам. Кроме того, особой ценностью объектов недвижимого имущества объясняется появление и распространение на рынке недвижимости различных видов мошенничества, особенно при продаже жилых помещений.

В связи со всем вышесказанным наиболее актуальными для граждан и инвесторов являются вопросы закрепления права собственности на объекты недвижимости, защита этого права, а также гарантии государства, в конечном итоге обеспечивающие собственникам нерушимость этого абсолютного права.

Как реакция на увеличивающуюся частоту проблемных ситуаций на рынке недвижимости в последние годы стали появляться предложения по внесению изменений в действующее законодательство, среди которых встречались и весьма радикальные. При этом единого подхода к необходимости таких изменений ни в среде ученых-теоретиков, ни в среде практикующих юристов не сформировалось.

Материалы экспертного опроса, проведенного среди ученых-правоведов Всероссийской государственной налоговой академии Министерства финансов РФ, свидетельствуют о том, что при оценке эффективности норм действующего законодательства более 70% опрошенных респондентов расценили российское законодательство как недостаточно надежно защищающее права добросовестного приобретателя. Почти единодушным было мнение экспертов о необходимости внесения конкретных изменений в действующие нормы с целью формирования новых подходов в регулировании и защите прав на жилые и нежилые помещения и снижения рисков инвестиций в недвижимость.

Таким образом, можно констатировать, что в профессиональной юридической среде, в деловых кругах, среди населения назрела необходимость внесения изменений в законодательство.

В конце 2004 г. законодатель принял серию новых документов, в той или иной степени затрагивающих вопросы прав на жилую недвижимость.

При разрешении спора о праве на недвижимое имущество всегда возникает вопрос о том, кому оставлять недвижимость: собственнику - добросовестному приобретателю или бывшему собственнику, права которого нарушены.

В интересах оборота недвижимости в большинстве зарубежных систем регистрации закреплена позиция, согласно которой недвижимость остается у собственника - добросовестного приобретателя. При этом реализуются механизмы финансовой компенсации бывшему собственнику в том случае, если он исчерпал все законные средства получения компенсации с виновных лиц в течение определенного времени.

В последние годы появлялись весьма радикальные предложения об изменении ст. 302 ГК РФ, предусматривающие, что в случае возмездного приобретения недвижимого имущества добросовестным приобретателем виндикация не допускается, а возмещение бывшему собственнику ущерба, причиненного действиями третьих лиц, производится в соответствии с системой государственного гарантирования. Данные изменения направлены на уточнение презумпции добросовестности действий приобретателя недвижимого имущества, которые были основаны на данных Единого государственного реестра прав (ЕГРП). В таком случае приобретатель имущества будет защищен от его виндикации независимо от того, каким путем это имущество выбыло из владения собственника, т.е. даже если это произошло в результате преступления. Кроме того, степень достоверности записей в ЕГРП в России является дискуссионной.

Тем не менее законодатель, стремясь преодолеть стойкую тенденцию увеличения проблемных ситуаций на рынке вторичного жилья, отчасти воплотил данные идеи, приняв Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 217-ФЗ "О внесении изменений в статью 223 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[[89]](#footnote-89). Этот Закон вступил в силу с 1 января 2005 г.

Согласно Закону п. 2 ст. 223 "Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору" ГК РФ дополнен нормой, в соответствии с которой недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации отчуждения имущества, за исключением предусмотренных ст. 302 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Таким образом, право на виндикационную защиту бывшего владельца сохранено, но статус собственника добросовестного приобретателя упрочивается записью в реестре прав.

Кроме того, гл. V Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[[90]](#footnote-90) дополнена статьей, которая устанавливает основания выплаты РФ компенсации за утрату права собственности на жилое помещение.

Так, собственник жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение, имеет право на разовую компенсацию за счет казны РФ. Размер компенсации не может превышать 1 млн. руб. Данные положения применяются в случае, если государственная регистрация права собственности добросовестного приобретателя на жилое помещение была проведена после 1 января 2005 г. Порядок выплаты должен устанавливаться Правительством РФ. Таким образом, осталось выработать конкретный механизм реализации этой нормы закона на практике.

По-видимому, введением компенсационной меры решить все проблемы не удастся, поскольку реальная стоимость квартир зачастую выше указанного в Законе предела. В этой связи целесообразным видится развитие системы титульного страхования - страхования риска утраты права собственности на недвижимое имущество.

Причиной утраты титула собственника, кроме правопритязаний третьих лиц, могут также быть ошибочные действия государственных регистрирующих органов.

Для предотвращения ущерба при утрате права собственности из-за ошибок регистраторов Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 196-ФЗ внесены изменения в Закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[[91]](#footnote-91). Так, если в ранее действовавшей редакции Закона о регистрации содержались отсылочные формулировки об ответственности: "...в соответствии с законодательством Российской Федерации", - то теперь Закон дополнен положением, по которому вред, причиненный физическим или юридическим лицам в результате ненадлежащего исполнения государственными органами возложенных на них обязанностей, в том числе в результате внесения в ЕГРП сведений, не соответствующих закону, иному правовому акту, правоустанавливающим документам, возмещается за счет казны РФ в полном объеме. Прецедентов такой выплаты в общедоступных источниках не установлено.

С 1 марта 2005 г. введен в действие Жилищный кодекс РФ. В его содержании законодатель попытался урегулировать все актуальные вопросы регулирования правоотношений в жилищной сфере.

И хотя в качестве основных начал были сформулированы принципы необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами прав на жилище, некоторые его положения ухудшают положения бывших членов семьи собственника жилого помещения.

Нехарактерным для духа прежнего законодательства стало положение ЖК РФ о том, что в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения по общему правилу не сохраняется. Это положение позволит на практике решить множество затянувшихся конфликтных ситуаций, когда бывшие супруги вынуждены проживать совместно. С другой стороны, если один из супругов - собственник квартиры решает ее продать, то другой супруг, даже если он является инвалидом, лишается прав на эту квартиру. ЖК РФ предусмотрел возможность временного смягчения положения бывшего члена семьи собственника: если у него отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи - собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

Следует отметить, что действие вышеприведенного положения не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором (Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ[[92]](#footnote-92)).

Аналогичная ситуация с несовершеннолетними. Раньше при отчуждении квартиры родителям, у которых имеются малолетние дети, обязательно требовалось разрешение органов опеки и попечительства. Согласно ЖК РФ разрешение на обмен квартиры необходимо будет получать только тем нанимателям социального жилья, в семьях которых проживают несовершеннолетние или недееспособные граждане. Во всех остальных случаях собственники вправе самостоятельно принять любое решение[[93]](#footnote-93).

#

# 3.2 Защита прав граждан при признании обмена недействительным

Статья 75 Кодекса определяет основания и последствия признания недействительным обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма. Согласно ч. 1 данной статьи обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть признан судом недействительным по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной, в том числе, если такой обмен совершен с нарушением требований, предусмотренных Кодексом.

Приведенная формулировка предполагает, что обмен такими жилыми помещениями может рассматриваться в качестве как оспоримой, так и ничтожной сделки. В зависимости от того, является сделка оспоримой или ничтожной, в суд предъявляются соответственно требования: а) о признании оспоримой сделки недействительной или б) о применении последствий недействительности ничтожной сделки. Правила о недействительности сделок установлены ст. 166-181 ГК РФ.

В соответствии со ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. По общему правилу, при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по такой сделке (см. п. 2 ст. 167 ГК РФ). Кодекс не предусматривает исключений из этого общего правила, поэтому участники обмена жилыми помещениями, признанного судом недействительным, переселяются в ранее занимаемые ими жилые помещения.

Так, Б. был зарегистрирован и проживал в общежитии по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., 149, где имел койко-место (76).

06.04.05 между Б. и ТОО "Экотон" был заключен договор аренды на комнату размером 15,50 кв. м в квартире 70 дома 15 по ул. Южной в пос. Понтонный.

В. была зарегистрирована и проживала в комнате размером 13,30 кв. м коммунальной квартиры N 109 дома 14 по ул. К. Маркса в Колпино на основании ордера, выданного 27.02.92.

09.03.05 В. выдала П. нотариально удостоверенную доверенность на обмен комнаты.

11.04.05 комиссией горжилобмена был разрешен обмен между В. и Б., согласно которому Б. должен был поселиться в комнату, нанимателем которой являлась В., а В. из указанной выше комнаты должна была переехать в комнату, арендатором которой являлся Б.

13.04.05 Б. в горжилобмене был получен ордер.

В. 20.04.05 была снята с регистрационного учета из квартиры 109 дома 14 по ул. К. Маркса, однако в комнату, полученную в результате обмена, не прописывалась, была зарегистрирована в квартире N 174 дома 60 корп. 2 по ул. Пролетарской в Колпино, принадлежащей ей и ее родственнице Ч. на праве общей долевой собственности (л.д. 26).

10.05.05 г. В. умерла.

Прокурор Колпинского района 02.10.07 обратился в суд с иском в защиту интересов государства о признании обмена, произведенного В. и Б., недействительным. В обоснование заявленного иска указал, что обмен произведен с нарушением жилищных прав В., так как в момент совершения обмена В. в силу состояния здоровья не могла понимать значения своих действий и правильно руководить ими.

Решением Колпинского федерального суда от 08.06.07 исковые требования прокурора удовлетворены, произведенный обмен признан недействительным, Б. обязан освободить занимаемую комнату размером 13,3 кв. м в квартире N 109 дома 15 корп. 2 по ул. К. Маркса в Колпино (л.д. 133, 134 - 139, 140 - 142).

Определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 02.09.07 резолютивная часть решения суда первой инстанции дополнена и изложена в следующей редакции: "признать недействительным ордер N 353415 от 13.04.05, выданный Б. на право занятия комнаты размером 13,3 кв. м в квартире N 109 дома 14 по ул. К. Маркса в Колпино. Выселить Б. из комнаты размером 13,3 кв. м в квартире N 109 дома 14 по ул. К. Маркса" (л.д. 157 - 159).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, проверив материалы дела, обсудив доводы протеста, находит его подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Разрешая спор, суд не оставил без внимания положения ст. 75 ЖК РФ, согласно которой в случае признания обмена недействительным стороны подлежат переселению в ранее занимаемые жилые помещения.

Между тем судебные инстанции постановили выселить Б. из комнаты размером 13,3 кв. м квартиры N 109 дома 14 по ул. К. Маркса в Колпино без указания какого-либо конкретного адреса для вселения[[94]](#footnote-94).

Часть 3 ст. 75 Кодекса возлагает на лицо, в результате неправомерных действий которого обмен жилыми помещениями признан недействительным, обязанность возместить другой стороне убытки, возникшие у нее вследствие такого обмена.

Целесообразно иметь в виду, что в гражданском праве под убытками понимаются выраженные в денежной форме имущественные потери, возникшие у лица, и находящиеся в причинной связи с неправомерным действием или бездействием другого лица. Согласно ст. 15 ГК РФ убытки могут возникнуть в двух формах: а) реальный ущерб, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества; б) упущенная выгода, т.е. неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено. Поэтому на лицо, вследствие неправомерных действий которого обмен жилыми помещениями был признан недействительным, возлагается обязанность возместить не только реальный ущерб (например, затраты, понесенные другой стороной в связи оформлением необходимых для обмена документов, переездом, ремонтом и т.п.), но и упущенную выгоду.

При этом представляется, что словосочетание "другой стороне" в данном случае не следует толковать ограничительно: если в обмене участвовали не две, а более сторон (см. ч. 5 ст. 72 Кодекса), то лицо, действия которого повлекли признание обмена жилыми помещениями недействительным, должно возместить убытки, возникшие у всех остальных участников обмена[[95]](#footnote-95).

Однако для возложения на указанное лицо обязанности возместить убытки необходимо доказать наличие причинной связи между его неправомерными действиями и признанием обмена недействительным. Причинная связь - это объективно существующая связь между явлениями, при которой одно явление (причина) предшествует во времени другому (следствию) и с необходимостью порождает его. Например, в гражданском праве причинная связь означает связь между противоправным поведением должника и наступившими для кредитора невыгодными последствиями. Вопрос о наличии или отсутствии причинной связи обязательно должен быть решен при рассмотрении требования лица, чьи права нарушены, о возмещении убытков, возникших при нарушении договорного обязательства или вследствие внедоговорного причинения вреда, а также иных требований, возникших в результате противоправного поведения обязанного лица.

С расширением рынка недвижимости в жилищной сфере широкое распространение получил договор мены жилого помещения. В соответствии со ст. 567 ГК РФ по договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность один товар в обмен на другой. По такому договору собственник жилого помещения может обменять принадлежащее ему жилище на любое имущество, которое не изъято из гражданского оборота, например, на другое жилье, автомобиль, гараж, предприятие, ювелирное изделие, ценные бумаги и т.п.

Если происходит мена одного жилища на другое, то каждый участник договора обладает правом собственности на обмениваемое помещение, при этом каждый из участвующих в договоре считается продавцом жилого помещения, которое он передает, и покупателем жилища, которое он получает. В связи с этим договор мены имеет много общего с договором купли-продажи. При мене жилье обменивается на какое-либо имущество (в данном случае на жилье), а при купле-продаже жилое помещение также обменивается, только на деньги. Правовое регулирование отношений по договору мены осуществляется по тем же правилам, что и по договору купли-продажи (предмет, форма, переход права собственности, права и обязанности сторон и т.п.).

Прежнее гражданское законодательство предусматривало только мену равноценного имущества. В настоящее время данное положение остается общим правилом. Обмениваемые жилые помещения предполагаются равноценными. Вместе с тем новый ГК РФ предусматривает возможность заключения договора мены неравноценными товарами. В таких случаях сторона, обязанная передать помещение, цена которого ниже цены жилья, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать жилое помещение, если иной порядок оплаты не предусмотрен договором (п. 2 ст. 568 ГК). Например, договором мены может быть предусмотрен обмен пятикомнатной квартиры на двухкомнатную с доплатой либо четырехкомнатная квартира меняется на трехкомнатную и автомобиль.

Право собственности на обмениваемые жилые помещения возникает у каждой стороны с момента государственной регистрации по месту нахождения жилья. Например, при мене жилья, расположенного в г. Москве, на жилище, находящееся в г. Екатеринбурге, каждый переход права собственности следует регистрировать отдельно, соответственно в г. Москве и г. Екатеринбурге.

Н. обратилась в суд с иском к Е. о принудительном обмене жилого помещения, указав, что с 1996 года она состояла с ответчиком в фактически брачных отношениях и с его согласия была зарегистрирована на его жилплощади.

Ссылаясь на то, что Е. от добровольного размена спорной квартиры, и от предлагаемого варианта обмена, отказался, истица просила суд произвести принудительный обмен спорной квартиры и переселить ответчика в двухкомнатную квартиру, а ее - в комнату.

Решением Промышленного суда исковые требования Н. удовлетворены.

Президиум Самарского областного суда решение отменил, указав следующее

Из материалов дела следует, что ответчик являлся нанимателем изолированной двухкомнатной квартиры со всеми удобствами. С 1996 года в квартире стала проживать Н., с которой Е. состоял в фактически брачных отношениях. В 2005 году стороны семейные отношения прекратили.

Удовлетворяя требования истицы, суд исходил из того, что предложенное ответчику жилое помещение представляет собой изолированную квартиру со всеми удобствами, соответствующую санитарно-техническим требованиям.

Однако, квартира, в которую решением суда переселен ответчик, находится в доме по поводу которого принято решение о капитальном ремонте с преустрйством, о чем свидетельствует имеющаяся в материалах дела справка с РЭУ ОАО "Старт". Судом же указанное обстоятельство было оставлено без внимания и надлежащей оценки, балансодержатель здания и бюро обмена судом к участию в деле привлечены не были.

Между тем, указанные обстоятельства являются юридически значимыми, поскольку в силу п. 5 ст. 73 ЖК РФ обмен таких жилых помещений не допускается.

Заслуживают внимания и доводы ответчика о том, что при указанном варианте обмена существенно ухудшаются его жилищные условия.

Доводы ответчика подтверждаются имеющимися в материалах дела заявлением об обмене жилой площади, однако и это заявление было оставлено судом без внимания и надлежащей оценки.

Кроме того, при вынесении решения суд исходил из того, что предлагаемая к обмену для проживания истицы комната принадлежит на праве собственности Д.

Между тем из заявления об обмене жилой площади усматривается, что в данной комнате кроме Д. проживает Л., которая судом к участию в деле даже не привлекалась и ее права по отношению к данной жилой площади выяснены судом не были.

Вселив Н. в эту комнату и выселив Д., суд одновременно вопрос о выселении оттуда Л. не разрешил.

При таких обстоятельствах решение суда нельзя признать законным и обоснованным.

Решение суда отменено, дело направлено на новое рассмотрение в тот же суд[[96]](#footnote-96).

Как разновидность способа защиты прав граждан при обмене можно рассматривать ч. 3 ст. 72 ЖК РФ, которая предусматривает возможность принудительного обмена в судебном порядке. При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении. Под заслуживающими внимания доводами и интересами членов семьи, которые должны учитываться судом по таким делам, следует понимать наличие обстоятельств, препятствующих им в силу возраста, состояния здоровья и т.п., пользоваться предоставляемым в порядке обмена жилым помещением. Если спор возник между членами семьи, занимающими отдельную квартиру, отсутствие согласия одного или нескольких из них переехать в жилое помещение, расположенное в квартире, где проживают и другие наниматели, само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении иска, поскольку при распаде семьи, повлекшем необходимость обмена, эти лица фактически уже не пользуются отдельной квартирой[[97]](#footnote-97).

Следует отметить, что при защите прав сторон обмена могут быть использованы не только возможности Жилищного законодательства, но и гражданского. К договору обмена жилыми помещениями с учетом существа обязательства применяются общие положения гражданского законодательства о договорах, обязательствах и сделках, например нормы о признании сделки недействительной.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Желание гражданина улучшить свои жилищные условия может быть удовлетворено различными способами, и в частности путем заключения договора обмена жилыми помещениями. В силу последнего наниматели двух или более жилых помещений передают друг другу права и обязанности нанимателей: наниматель одного жилого помещения, уступая права и обязанности в отношении этого помещения, приобретает права и обязанности в отношении другого жилого помещения, принадлежащего гражданину.

Обмен жилыми помещениями осуществляется на основании заключенного договора об обмене (ч. 1 ст. 74 ЖК). По нему один наниматель жилого помещения по договору социального найма обязуется передать принадлежащее ему жилое помещение другому лицу, которое в свою очередь обязуется передать взамен жилое помещение, находящееся у него во владении и пользовании также по договору социального найма. Договор об обмене может быть как двусторонним, так и многосторонним (количество участников обмена ЖК РФ не ограничено). Согласно ч. 5 ст. 72 ЖК обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории РФ. Эта возможность помогает гражданам самостоятельно решать свои жилищные проблемы: разрешать семейные конфликты, объединять семьи, переезжать в более удобную часть города, выехать в другой населенный пункт и т.д. и т.п. При этом, для обмена не требуется указывать причину, испрашивать у кого-либо разрешения, так как при этом гражданин реализует не привилегию, а субъективное правомочие на распоряжение жилым помещением в пределах, установленных законом.

1. Установлено, что отсутствие в действующем жилищном законодательстве правовых последствий признания недействительным решения о предоставлении жилого помещения порождает правовую неопределенность относительно возможности пользования нанимателем и членами его семьи данным жилым помещением. В целях осуществления эффективной защиты прав указанных граждан обосновывается необходимость включения в ЖК РФ положения, закрепляющего, что в случае признания решения о предоставлении жилого помещения недействительным в судебном порядке договор социального найма должен быть признан недействительным, а граждане подлежат выселению из такого жилого помещения. При этом выселение граждан с предоставлением другого жилого помещения предлагается поставить в зависимость от оснований, по которым решение о предоставлении жилого помещения было признано недействительным, а также от того, имели ли граждане ранее в пользовании жилое помещение на условиях социального найма.

2. Обмен не возможен между нанимателем жилого помещения и собственником. В действующем законодательстве вопрос допустимости сделок, о которых идет речь, решен четко. Вместе с тем законодателю следует вернуться к признанию такой возможности. Так как это было предусмотрено ч. 2 ст. 20 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики" наниматель жилого помещения в домах государственного, муниципального, общественного жилищных фондов имеет право с согласия собственника жилищного фонда или уполномоченного собственником лица (органа) и проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи передать права и обязанности по договору найма этого помещения собственнику частного жилищного фонда взамен приобретения права собственности на жилой дом (жилое помещение). Думается, что данное положение необоснованно забыто.

3. Договор обмена в этом случае должен подлежать государственной регистрации учреждением юстиции (п. 1 ст. 131 ГК). Зарегистрированный договор являлся бы основанием возникновения права собственности на жилое помещение у одной стороны и прав и обязанностей нанимателя жилого помещения у другой стороны.

4. И в заключение несколько слов о гражданско-правовых способах защиты права на неприкосновенность жилища. Право на защиту это, с одной стороны возможность применения самим управомоченным лицом различных способов защиты своих субъективных прав, с другой - возможность обращения к судебной власти или иным правоохранительным органам для применения к правонарушителю мер государственно-принудительного характера. Право каждого лица защищать свои права всеми способами, не запрещенными законом, и право на судебную защиту гарантировано Конституцией РФ (ст. 45, 46).

5. В содержании субъективного права обычно выделяют несколько правомочий: возможность требовать от обязанного лица определенного поведения, возможность осуществить субъективное право своими действиями и, наконец, возможность обратиться к суду за защитой нарушенного или оспариваемого права. Из такого понимания вытекает, что право на защиту включается в содержание субъективного права, является его элементом.

Достаточно отметить, что наиболее эффективными и действенными мерами защиты права на неприкосновенность жилища являются пресечение, прекращение или изменение соответствующего правоотношения, а также признание (в необходимых случаях) оспариваемого права. Естественно, возможно предъявление требования о компенсации морального вреда, так как право на неприкосновенность жилища является личным неимущественным, нарушение его причиняет, как правило, нравственные страдания морально-потерпевшему (ст. 151 ГК РФ).

6. Представляется вполне уместным включение в Жилищный кодекс статьи, посвященной праву на неприкосновенность жилища, с указанием на возможность использования в случаях его нарушения всех способов защиты гражданских прав, предусмотренных действующим гражданским законодательством (ст. 12 ГК РФ).

7. В связи с принятием Жилищного кодекса, необходимо принятие и новой Инструкции о порядке обмена жилых помещений. В данной Инструкции, руководствуясь Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", необходимо отразить особый порядок обмена жилых помещений между нанимателями и собственниками жилья.

8. Запретить обмен при недостаточности площади гражданам. 18м2.

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. // Российская газета. –1993. – № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст]: [Федеральный закон № 51-ФЗ, принят 30.11.1994 г. по состоянию на 13.05.2008] // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Текст]: [Федеральный закон № 14-ФЗ, принят 26.10.1996 г. по состоянию на 24.04.2008] // СЗ РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) [Текст]: [Федеральный закон № 146-ФЗ, принят 26.11.2001 г. по состоянию на 29.04.2008] // СЗ РФ. –2001. – № 49. – Ст. 4552.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 138-ФЗ., принят 14.11.2002 г. по состоянию на 04.12.2007] // СЗ РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 188-ФЗ, от 29.12.2004 г. по состоянию на 13.05.2008] // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.
7. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 190-ФЗ, от 29.12.2004 г. по состоянию на 16.05.2008] // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16.
8. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Федеральный закон № 122-ФЗ, от 21 июля 1997 г. по состоянию на 13.05.2008] // СЗ РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.
9. О техническом регулировании [Текст]: [Федеральный закон № 184-ФЗ, от 27 декабря 2002 г. по состоянию на 01.12.2007] // СЗ РФ. – 2002. – № 52 (часть 1). – Ст. 5140.
10. О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения [Текст]: [Федеральный закон № 52-ФЗ, от 30 марта 1999 г. по состоянию на 01.12.2007] // СЗ РФ. – 1999. – № 14. – Ст. 1650.
11. О пожарной безопасности [Текст]: [Федеральный закон № 69-ФЗ, от 21 декабря 1994 г. по состоянию на 18.10.2007] // СЗ РФ. – 1994. – № 35. – Ст. 3649.
12. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 189-ФЗ, от 29 декабря 2004 г., по состоянию на 01.12.2007] // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 15.
13. О внесении изменений в статью 223 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Текст]: [Федеральный закон № 217-ФЗ от 30 декабря 2004 г.] // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 43.
14. О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Текст]: [Федеральный закон № 196-ФЗ, от 29 декабря 2004 г.] // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 22.
15. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации [Текст]: [Закон РФ № 1541-1, от 4 июля 1991 г. по состоянию на 15.06.2006] // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – № 28. – Ст. 959.
16. Об утверждении правил пользования жилыми помещениями [Текст]: [Постановление Правительства РФ № 25, от 21 января 2006 г. по состоянию на 16.01.2008] // СЗ РФ. – 2006. – № 5. – Ст. 546.
17. Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции [Текст]: [Постановление Правительства РФ № 47, от 28 января 2006 г. по состоянию на от 02.08.2007] // СЗ РФ. – 2006. – № 6. – Ст. 702.
18. О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2008-2010 годы [Текст]: [Постановление Правительства РФ № 405, от 26.06.2007 г.] // СЗ РФ. – 2007. – № 27. – Ст. 3292.
19. О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг [Текст]: [Постановление Правительства РФ № 541, от 29 августа 2005 г. по состоянию на 16.12.2006] // СЗ РФ. – 2005. – № 36. – Ст. 3706.
20. Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения [Текст]: [Постановление Правительства РФ № 315 от 21 мая 2005 г.] // СЗ РФ. – 2005. – № 22. – Ст. 2126.
21. Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда [Текст]: [Постановление Госстроя РФ № 170 от 27 сентября 2003 г.] // Российская газета. – 2003. – № 214.
22. О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 (вместе с «Санитарными правилами и нормами «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03) [Текст]: [Постановление Главного государственного санитарного врача РФ № 34 от 8 апреля 2003 г.] // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2003. – № 31. – С. 22.

Специальная и учебная литература

1. Амфитеатров Г.Н. Права на жилые строения и пользование жилыми помещениями. [Текст] – М., Юрлитиздат. 1948. – 264 с.
2. Аполлонов А., Страунинг Э. Споры, вытекающие из отношений мены и бартера [Текст] // Закон. – 2008. – № 2. – С. 15.
3. Аскназий С.И. Советское жилищное право. [Текст] – М., Юридическая литература. 1940. – 642 с.
4. Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. [Текст] - Алма-Ата., 1963. – 612 с.
5. Белявский И. Обмен жилыми помещениями [Текст] // Российская юстиция. – 2006. – № 2. – С. 19.
6. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. [Текст] – М., Статут. 2005. – 678 с.
7. Бойцов Г.В., Долгова М.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации [Текст] – М., ГроссМедиа. 2006. – 684 с.
8. Гетман Е. Два кодекса - две эпохи [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2007. – № 4. – С. 8.
9. Гетман Е.С. Обмен жилыми помещениями: правовая природа, тенденции развития законодательства. Проблемы гражданского, семейного и жилищного законодательства: Сборник статей. [Текст] / Отв. ред. Литовкин В.Н. – М., Городец. 2005. – 418 с.
10. Глазов В.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (постатейный) (издание второе, переработанное и дополненное) [Текст] – М., ЗАО Юстицинформ. 2007. – 674 с.
11. Гонгало Б.М. Основания изменения жилищных правоотношений. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. [Текст] – Свердловск. 1984. – 36 с.
12. Гражданское законодательство Израиля [Текст] / Науч. ред. Лившиц Н.Э. – СПб., Юридический центр Пресс. 2003. – 714 с.
13. Гражданское право. Учебник Т. 2. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2007. – 698 с.
14. Гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. II. Полутом 1. [Текст] / Отв. ред. проф. Суханов Е.А. Издание второе, переработанное и дополненное. [Текст] - М, Волтерс Клувер. 2004. – 702 с.
15. Гришаев С.П. Договор мены недвижимого имущества [Текст] // Российская юстиция. – 2007. – № 3. – С. 23.
16. Грошева Н.В., Левенсон С.Н. К вопросу о договоре обмена жилых помещений [Текст] // Роль договора в регулировании общественных отношений. – Пермь., 1979. – 326 с.
17. Грудцына Л.Ю. Заключение, изменение и расторжение договора социального найма жилого помещения [Текст] // Адвокат. – 2007. – № 1. – С. 18.
18. Грушевая Е., Стриженко Г. Новый жилищный кодекс [Текст] // Законность. – 2005. – № 5. – С. 28.
19. Комаров Б.К. Прекращение договора жилищного найма. [Текст] – М., Юридическая литература. 1963. – 116 с.
20. Комментарий к ГК РСФСР [Текст] / Под ред. Братуся С.Н., Садикова О.Н. 3-е изд. – М., Юридическая литература. 1982. – 620 с.
21. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (части второй) (постатейный) [Текст] / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М. Юрайт. 2006. – 764 с.
22. Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации. - 8-е изд., испр. [Текст] / Отв. ред. Исаков В.Б. – М. Юрайт-Издат. 2007. – 678 с.
23. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации с образцами правовых документов (поглавный) [Текст] / Под ред. Тихомирова М.Ю. – М., Издательство Тихомирова М.Ю. 2007. – 702 с.
24. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) (издание второе, исправленное, дополненное) [Текст] / Под ред. Жуйкова В.М. – М., Контракт. 2007. – 684 с.
25. Конякина Т.Н. Обмен жилых помещений [Текст] // Юрист. – 2006. – № 5. С. 16.
26. Корнилова Н.В. Жилое помещение: понятие, признаки и виды [Текст] // Жилищное право. – 2007. – № 3. – С. 17.
27. Красавчиков О.А. Юридические факты о советском гражданском праве. [Текст] – М., Юридическая литература. 1958. – 428 с.
28. Крашенинников П.В. Жилищное право. Издание четвертое, переработанное и дополненное с учетом нового Жилищного кодекса Российской Федерации. [Текст] – М., Статут. 2005. – 682 с.
29. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями. [Текст] – М., Статут. 2002. – 542 с.
30. Кузьмина И. Понятие жилого помещения [Текст] // Российская юстиция. 2008. – № 1. – С. 17.
31. Кущенко В.В. Смена направленности при закреплении и защите права собственника на жилую недвижимость в российском законодательстве [Текст] // Право и экономика. – 2006. – № 9. – С. 23.
32. Лаасик Э.Я., Сепп Х.В. О Жилищном кодексе Эстонской ССР [Текст] // Советское право. – 1983. – № 4. – С. 64.
33. Ландкоф С.Н., Лисниченко Т.Н., Фельдман А.М. Жилищное и жилищно-строительное законодательство. [Текст] – Киев., 1971. – 642 с.
34. Лесин Б.С. Изменение жилищных правоотношений [Текст] // Вестник ЛГУ. – 1970. – № 23. Вып. 4. – С. 155.
35. Марткович И.Б. Жилищное право. Закон и практика. [Текст] – М., Юридическая литература. 1990. – 728 с.
36. Мозымова Е.Н. Какой закон необходимо применять к Жилищным отношениям, чтобы правомерно защитить права граждан? [Текст] // Юрист. – 2006. – № 1. – С. 26.
37. Мокроусова Л.М. Договор коммерческого найма жилого помещения [Текст] // Нотариус. – 2008. – № 2. – С. 13.
38. Нечецкий М.А. Очерки советского жилищного права. [Текст] – Саратов., Изд-во Юридического ун-та. 1958. – 568 с.
39. Нечецкий М.А. Обмен жилых помещений в государственных домах и в домах ЖСК. [Текст] – Саратов. Изд-во Саратовского ун-та. 1978. – 89 с.
40. Никитюк П.С. Жилищное право. [Текст] – Кишинев., 1985. – 654 с.
41. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации [Текст] / Под ред. Крашенинникова П.В. – М., Статут. 2005. – 692 с.
42. Потяркин Д. Замена жилого помещения [Текст] // Законность. – 2007. – № 7. – С.20.
43. Прокопченко И.П. Жилищное и жилищно-строительное законодательство: Справочное пособие. [Текст] – М., Юридическая литература. 1986. – 702 с.
44. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. [Текст] – М. Юристъ. 2007. – 344 с.
45. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. [Текст] – М., Норма. 2007. – 702 с.
46. Седугин П.И. Жилищное право. [Текст] – М. Норма. 2005. – 704 с.
47. Семина Т. Обмен жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма [Текст] // Законность. – 2006. – № 11. – С. 21.
48. Социальное законодательство: научно-практическое пособие [Текст] / Отв. ред. Тихомиров Ю.А., Зенков В.Н. – М., Контракт. 2005. – 478 с.
49. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. [Текст] – М., Статут. 2004. – 316 с.
50. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество [Текст] // Государство и право. – 2008. – № 1. – С. 13.
51. Титов А.А. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). [Текст] – М., Юрайт-Издат. 2005. – 642 с.
52. Толстой Ю.К. Жилищное право. [Текст] – М., Норма. 1996. – 628 с.
53. Фаршатов И.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) [Текст] – М., Городец. 2006. – 702 с.
54. Черепахин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву. [Текст] – М., Юрлитиздат. 1962. – 318 с.
55. Чигир В.Ф. Жилищное право. [Текст] – Минск., 1986. –652 с.
56. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права [Текст] – М., Статут. 2005. – 674 с.
57. Щенникова Л. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы [Текст] // Российская юстиция. – 2005. – № 11. – С. 13.
58. Яковлев В.Ф. Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик и режим правового регулирования жилищных отношений [Текст] // Основы советского жилищного законодательства. – Свердловск. УрГУ. 1981. - С. 37-38.
59. Ярыгина А.В. Сделки с жилыми помещениями [Текст] // Жилищное право. – 2007. – № 7. – С. 17.

Материалы юридической практики

1. Временное отсутствие гражданина (нанимателя жилого помещения или членов его семьи), в том числе в связи с осуждением к лишению свободы, само по себе не может служить основанием лишения права пользования жилым помещением [Текст]: [Постановление Конституционного Суда РФ № 8-П от 23 июня 1995 г.] // СЗ РФ. – 1995. – № 27. – Ст. 2622.
2. Некоторые вопросы применения законодательства о компенсации морального вреда [Текст]: [Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10 от 20.12.1994 г.] // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1995. – № 3. – С. 10.
3. Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены [Текст]: [Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 69, от 24.09.2002 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2003. – № 1. – С. 14.
4. Определение Верховного суда Российской Федерации от 06 февраля 2007 года по делу № 81-Впр05-3 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2007. – № 6. С. 24.
5. Извлечение из определения Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 23 мая 2007 года по делу № 78-В07пр-9//Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2007. – № 7. – С. 30.
6. Извлечение из определения Президиума Самарского областного суда № 07-06/06 от 04.03.07г. // Судебная практика. Самара. – 2007. – № 2. – С. 6.
1. СЗ СССР. – 1928. – № 6. – Ст. 49. [↑](#footnote-ref-1)
2. Аскназий С.И. Советское жилищное право. [Текст] – М., Юридическая литература. 1940. – С. 135; Амфитеатров Г.Н. Права на жилые строения и пользование жилыми помещениями. [Текст] – М., Юрлитиздат. 1948. – С. 50; Нечецкий М.А. Очерки советского жилищного права. [Текст] – Саратов., Изд-во Юридического ун-та. 1958. – С. 150; Чигир В.Ф. Жилищное право. – Минск., 1986. – С. 139. [↑](#footnote-ref-2)
3. Ландкоф С.Н., Лисниченко Т.Н., Фельдман А.М. Жилищное и жилищно-строительное законодательство. [Текст] – Киев., 1971. – С. 236. [↑](#footnote-ref-3)
4. Марткович И.Б. Жилищное право. Закон и практика. [Текст] – М., Юридическая литература. 1990. – С. 210. [↑](#footnote-ref-4)
5. Прокопченко И.П. Жилищное и жилищно-строительное законодательство: Справочное пособие. [Текст] – М., Юридическая литература. 1986. – С. 213. [↑](#footnote-ref-5)
6. Потяркин Д. Замена жилого помещения [Текст] // Законность. – 2007. – № 7. – С. 20. [↑](#footnote-ref-6)
7. Лаасик Э.Я., Сепп Х.В. О Жилищном кодексе Эстонской ССР [Текст] // Советское право. – 1983. – № 4. – С. 64. [↑](#footnote-ref-7)
8. Никитюк П.С. Жилищное право. [Текст] – Кишинев., 1985. – С. 117. [↑](#footnote-ref-8)
9. Толстой Ю.К. Жилищное право. [Текст] – М., Норма. 1996. – С. 64. [↑](#footnote-ref-9)
10. Грошева Н.В., Левенсон С.Н. К вопросу о договоре обмена жилых помещений [Текст] // Роль договора в регулировании общественных отношений. – Пермь., 1979. – С. 109. [↑](#footnote-ref-10)
11. Грошева Н.В., Левенсон С.Н. Указ. соч. – С. 110. [↑](#footnote-ref-11)
12. Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. [Текст] - Алма-Ата., 1963. – С. 161. [↑](#footnote-ref-12)
13. Красавчиков О.А. Юридические факты о советском гражданском праве. [Текст] – М., Юридическая литература. 1958. – С. 77; Черепахин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву. [Текст] – М., Юрлитиздат. 1962. – С. 5. [↑](#footnote-ref-13)
14. Лесин Б.С. Изменение жилищных правоотношений [Текст] // Вестник ЛГУ. – 1970. – № 23. Вып. 4. – С. 155. [↑](#footnote-ref-14)
15. Комаров Б.К. Прекращение договора жилищного найма. [Текст] – М., Юридическая литература. 1963. – С. 16. [↑](#footnote-ref-15)
16. Ведомости СНД и ВС РФ. – 1993. – № 3. – Ст. 99. [↑](#footnote-ref-16)
17. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями. [Текст] – М., Статут. 2002. – С. 48. [↑](#footnote-ref-17)
18. СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14. [↑](#footnote-ref-18)
19. Гетман Е. Два кодекса - две эпохи [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2007. – № 4. – С. 8. [↑](#footnote-ref-19)
20. Комментарий к ГК РСФСР [Текст] / Под ред. Братуся С.Н., Садикова О.Н. 3-е изд. – М., Юридическая литература. 1982. – С. 386. [↑](#footnote-ref-20)
21. Ведомости ВС РСФСР. – 1983. – № 26. – Ст. 883. [↑](#footnote-ref-21)
22. Ведомости СНД и ВС РФ. – 1993. – № 3. – Ст. 99. [↑](#footnote-ref-22)
23. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. [Текст] – М., Норма. 2007. – С. 46. [↑](#footnote-ref-23)
24. Щенникова Л. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы [Текст] // Российская юстиция. – 2005. – № 11. – С. 13. [↑](#footnote-ref-24)
25. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права [Текст] – М., Статут. 2005. – С. 96-97; Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. [Текст] – М., Статут. 2004. – С. 39; Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество [Текст] // Государство и право. – 2008. – № 1. – С.13. [↑](#footnote-ref-25)
26. Кузьмина И. Понятие жилого помещения [Текст] // Российская юстиция. – 2008. – № 1. – С. 17. [↑](#footnote-ref-26)
27. Фаршатов И.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) [Текст] – М., Городец. 2006. – С. 215. [↑](#footnote-ref-27)
28. Седугин П.И. Указ. соч. - С. 47. [↑](#footnote-ref-28)
29. СЗ РФ. – 2006. – № 6. – Ст. 702. [↑](#footnote-ref-29)
30. СЗ РФ. – 1999. – № 14. – Ст. 1650. [↑](#footnote-ref-30)
31. О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 (вместе с «Санитарными правилами и нормами «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03) [Текст]: [Постановление Главного государственного санитарного врача РФ № 34 от 8 апреля 2003 г.] // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2003. – № 31. – С. 22. [↑](#footnote-ref-31)
32. СЗ РФ. – 2006. – № 5. – Ст. 546. [↑](#footnote-ref-32)
33. СЗ РФ. – 2002. – № 52 (часть 1). – Ст. 5140. [↑](#footnote-ref-33)
34. СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16. [↑](#footnote-ref-34)
35. СЗ РФ. – 1994. – № 35. – Ст. 3649. [↑](#footnote-ref-35)
36. Российская газета. – 2003. – № 214. [↑](#footnote-ref-36)
37. Мокроусова Л.М. Договор коммерческого найма жилого помещения [Текст] // Нотариус. – 2008. – № 2. – С. 13. [↑](#footnote-ref-37)
38. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. [Текст] – М., Статут. 2005. –С. 18. [↑](#footnote-ref-38)
39. Корнилова Н.В. Жилое помещение: понятие, признаки и виды [Текст] // Жилищное право. – 2007. – № 3. – С.17. [↑](#footnote-ref-39)
40. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации с образцами правовых документов (поглавный) [Текст] / Под ред. Тихомирова М.Ю. – М., Издательство Тихомирова М.Ю. 2007. – С. 148. [↑](#footnote-ref-40)
41. Титов А.А. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). [Текст] – М., Юрайт-Издат. 2005. – С. 98. [↑](#footnote-ref-41)
42. Крашенинников П.В. Жилищное право. Издание четвертое, переработанное и дополненное с учетом нового Жилищного кодекса Российской Федерации. [Текст] – М., Статут. 2005. – С. 19. [↑](#footnote-ref-42)
43. Социальное законодательство: научно-практическое пособие [Текст] / Отв. ред. Тихомиров Ю.А., Зенков В.Н. – М., Контракт. 2005. – С. 261. [↑](#footnote-ref-43)
44. Гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. II. Полутом 1. [Текст] / Отв. ред. проф. Суханов Е.А. Издание второе, переработанное и дополненное. – М, Волтерс Клувер. 2004. – С. 460, 462. [↑](#footnote-ref-44)
45. Гражданское право. Учебник Т. 2. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2007. – С. 255-256. [↑](#footnote-ref-45)
46. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации [Текст] / Под ред. Крашенинникова П.В. – М., Статут. 2005. – С. 142. [↑](#footnote-ref-46)
47. Гражданское законодательство Израиля [Текст] / Науч. ред. Лившиц Н.Э. – СПб., Юридический центр Пресс. 2003. – С. 132-207. [↑](#footnote-ref-47)
48. Глазов В.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (постатейный) (издание второе, переработанное и дополненное) [Текст] – М., ЗАО Юстицинформ. 2007. – С. 56. [↑](#footnote-ref-48)
49. СЗ РФ. – 2005. – № 36. – Ст. 3706. [↑](#footnote-ref-49)
50. Семина Т. Обмен жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма [Текст] // Законность. – 2006. – № 11. – С. 21. [↑](#footnote-ref-50)
51. Ярыгина А.В. Сделки с жилыми помещениями [Текст] // Жилищное право. – 2007. – № 7. – С. 17. [↑](#footnote-ref-51)
52. Определение Верховного суда Российской Федерации от 06 февраля 2007 года поделу № 81-Впр07-3 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2007. – № 6. – С. 24. [↑](#footnote-ref-52)
53. Грудцына Л.Ю. Заключение, изменение и расторжение договора социального найма жилого помещения [Текст] // Адвокат. – 2007. – № 1. – С. 18. [↑](#footnote-ref-53)
54. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) (издание второе, исправленное, дополненное) [Текст] / Под ред. Жуйкова В.М. – М., Контракт. 2007. – С. 212. [↑](#footnote-ref-54)
55. Кущенко В.В. Смена направленности при закреплении и защите права собственника на жилую недвижимость в российском законодательстве [Текст] // Право и экономика. – 2006. – № 9. – С. 23. [↑](#footnote-ref-55)
56. Гетман Е.С. Обмен жилыми помещениями: правовая природа, тенденции развития законодательства. Проблемы гражданского, семейного и жилищного законодательства: Сборник статей. [Текст] / Отв. ред. Литовкин В.Н. – М., Городец. 2005. – С. 78. [↑](#footnote-ref-56)
57. Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения [Текст]: [Постановление Правительства РФ № 315 от 21 мая 2005 г.] // СЗ РФ. – 2005. – № 22. – Ст. 2126. [↑](#footnote-ref-57)
58. Бюллетень Верховного Суда ВС РФ. – 2005. – № 8. – С. 32. [↑](#footnote-ref-58)
59. Потяркин Д. Замена жилого помещения [Текст] // Законность. – 2005. – № 7. – С. 24. [↑](#footnote-ref-59)
60. Седугин П.И. Жилищное право. [Текст] – М. Норма. 2006. – С. 108. [↑](#footnote-ref-60)
61. Нечецкий М.А. Обмен жилых помещений в государственных домах и в домах ЖСК. [Текст] – Саратов. Изд-во Саратовского ун-та. 1978. – С. 8. [↑](#footnote-ref-61)
62. Крашенинников П.В. Жилищное право (издание четвертое, переработанное и дополненное с учетом нового Жилищного кодекса Российской Федерации) [Текст] – М. Статут. 2005. – С. 246. [↑](#footnote-ref-62)
63. Гонгало Б.М. Основания изменения жилищных правоотношений. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. [Текст] – Свердловск. 1984. - С. 16. [↑](#footnote-ref-63)
64. Яковлев В.Ф. Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик и режим правового регулирования жилищных отношений [Текст] // Основы советского жилищного законодательства. – Свердловск. УрГУ. 1981. - С. 37-38. [↑](#footnote-ref-64)
65. Грудцына Л.Ю. Заключение, изменение и расторжение договора социального найма жилого помещения [Текст] // Адвокат. – 2005. – № 11. – С. 27; Конякина Т.Н. Обмен жилых помещений [Текст] // Юрист. – 2006. – № 5. – С. 28; Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 2. [Текст] / Отв. ред. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. – М. Проспект. 2007. - С. 294; Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации. - 8-е изд., испр. [Текст] / Отв. ред. Исаков В.Б. – М. Юрайт-Издат. 2007. – С. 108. [↑](#footnote-ref-65)
66. Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации. - 8-е изд., испр. [Текст] / Отв. ред. Исаков В.Б. – М. Юрайт-Издат. 2007. – С. 108. [↑](#footnote-ref-66)
67. Ведомости СНД и ВС РФ. - 1993. - № 3. - Ст. 99. [↑](#footnote-ref-67)
68. Комментарий к жилищному законодательству Российской Федерации. - 8-е изд., испр. [Текст] / Отв. ред. Исаков В.Б. – М. Юрайт-Издат. 2007. – С. 108. [↑](#footnote-ref-68)
69. Советская юстиция. - 1967. - № 6. – С. 12. [↑](#footnote-ref-69)
70. Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 15. [↑](#footnote-ref-70)
71. Титов А.А. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) [Текст] – М. Юрайт-Издат. 2005. – С. 265. [↑](#footnote-ref-71)
72. Сборник Постановлений Пленума Верховного Суда РФ 1961-1993 – М. Юридическая литература. 1994. – С. 65. [↑](#footnote-ref-72)
73. Бюллетень Верховного Суда СССР. – 1984. – № 1. – С. 33. [↑](#footnote-ref-73)
74. Сборник Постановлений Пленума Верховного Суда РФ 1961-1993 – М. Юридическая литература. 1994. – С. 65. [↑](#footnote-ref-74)
75. Бюллетень Верховного Суда РСФСР. - 1987. - № 6. - С. 6. [↑](#footnote-ref-75)
76. Ведомственное приложение к "Российской газете" – 1996. - 28 сентября; Грушевая Е., Стриженко Г. Новый жилищный кодекс [Текст] // Законность. – 2005. – № 5. – С. 28. [↑](#footnote-ref-76)
77. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации [Текст] / Под общ. ред. Федосеева Н.В. – М. Консалтбанкир. 2006. – С. 186. [↑](#footnote-ref-77)
78. Мозымова Е.Н. Какой закон необходимо применять к Жилищным отношениям, чтобы правомерно защитить права граждан? [Текст] // Юрист. – 2006. – № 1. – С. 26. [↑](#footnote-ref-78)
79. Грудцына Л.Ю. Ответы на вопросы, касающиеся порядка и условий предоставления жилья по договору социального найма, обмена жилья, статуса временных жильцов [Текст] // Адвокат. – 2006. – № 1. – С. 26. [↑](#footnote-ref-79)
80. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (части второй) (постатейный) [Текст] / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М. Юрайт. 2006. – С. 98. [↑](#footnote-ref-80)
81. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. [Текст] – М., Юристъ. 2007. – С. 178. [↑](#footnote-ref-81)
82. Гришаев С.П. Договор мены недвижимого имущества [Текст] // Юрист. – 2005. – № 11. – С. 19. [↑](#footnote-ref-82)
83. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения (издание пятое, переработанное и дополненное) [Текст] – М. Статут. 2005. – С. 217. [↑](#footnote-ref-83)
84. Гражданское право. Том II. Полутом 1 [Текст] / Под ред. доктора юридич. наук, проф. Суханова Е.А. – М. Волтерс Клувер. 2004. – С. 249. [↑](#footnote-ref-84)
85. Бюллетень Верховного Суда РФ. - 1999. - № 8. - С. 17. [↑](#footnote-ref-85)
86. Аполлонов А., Страунинг Э. Споры, вытекающие из отношений мены и бартера [Текст] // Закон. – 2008. – № 2. – С. 15. [↑](#footnote-ref-86)
87. Вестник ВАС РФ. – 2003. – № 1. – С.14. [↑](#footnote-ref-87)
88. Гришаев С.П. Договор мены недвижимого имущества [Текст] // Российская юстиция. – 2007. – № 3. – С. 23. [↑](#footnote-ref-88)
89. СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 43. [↑](#footnote-ref-89)
90. СЗ РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-90)
91. СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 22. [↑](#footnote-ref-91)
92. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 189-ФЗ, от 29 декабря 2004 г., по состоянию на 01.12.2007] // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 15. [↑](#footnote-ref-92)
93. Конякина Т.Н. Обмен жилых помещений [Текст] // Юрист. – 2006. – № 5. – С. 16. [↑](#footnote-ref-93)
94. Извлечение из определения Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 23 мая 2007 года по делу № 78-В07пр-9//Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2007. – № 7. – С. 30. [↑](#footnote-ref-94)
95. Белявский И. Обмен жилыми помещениями [Текст] // Российская юстиция. – 2006. – № 2. – С. 19. [↑](#footnote-ref-95)
96. Извлечение из определения Президиума Самарского областного суда № 07-06/06 от 04.03.07г. // Судебная практика. Самара. – 2007. – № 2. – С. 6. [↑](#footnote-ref-96)
97. Бойцов Г.В., Долгова М.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации [Текст] – М., ГроссМедиа. 2006. – С. 183. [↑](#footnote-ref-97)