

34
А 2

МОСКОВСКИЙ ОРДЕНА ЛЕНИНА И ОРДЕНА ТРУДОВОГО
КРАСНОГО ЗНАМЕНИ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ М. В. ЛОМОНОСОВА

ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

На правах рукописи

В. Я. КЛЮЕВА

**СУДЕБНАЯ ЗАЩИТА
ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН
В СССР**

А В Т О Р Е Ф Е Р А Т

диссертации на соискание ученой степени кандидата
юридических наук

Ташкент—1964

Величественные перспективы дальнейшего неуклонного продвижения СССР по пути к коммунизму открыл перед советским народом XXII съезд Коммунистической партии Советского Союза.

В решениях XXII съезда КПСС и в новой Программе партии отражена забота Коммунистической партии и Советского государства о повышении жизненного уровня народа, о предоставлении каждому члену общества материальных и культурных благ в соответствии с его растущими потребностями и индивидуальными запросами.¹

Самая острая проблема подъема благосостояния трудящихся — жилищная проблема. Ф. Энгельс обосновал невозможность разрешения жилищной проблемы при капиталистическом способе производства. «Жилищная нужда, — указывает Ф. Энгельс, — представляет собой необходимый продукт буржуазной формы общества» и «...может быть устранена лишь тогда, когда весь общественный строй, который ее порождает, будет преобразован до основания.»²

Только благодаря победе Великой Октябрьской социалистической революции стало возможным разрешение в нашей стране жилищного вопроса. Основной жилищный фонд в городах и промышленных пунктах нашей страны является государственной социалистической собственностью (всенародным достоянием) и пользование им распределяется в плановом порядке между трудящимися.

Программа КПСС ставит задачу разрешить жилищную проблему в исторически короткий срок. В течение первого десятилетия в стране будет покончено с недос-

1 См. Н. С. Хрущев. О Программе Коммунистической партии Советского Союза. Доклад на XXII съезде КПСС 18 октября 1961 г. Госполитиздат, 1961, стр. 64—65.

2 Ф. Энгельс. К жилищному вопросу. К. Маркс и Ф. Энгельс. Избранные произведения в двух томах, том 1, 1955, стр. 537.

Центральная научная
БИБЛИОТЕКА

Академии наук Киргизской ССР

248628

татком в жилищах. В итоге второго десятилетия каждая семья будет иметь благоустроенную квартиру¹. Для этого потребуется увеличить за двадцать лет жилой фонд страны примерно втрое, предполагается построить 86 миллионов благоустроенных квартир. Среднегодовой объем жилищного строительства возрастет примерно со 135 миллионов квадратных метров общей площади жилищ в 1961—1965 гг. до 400 миллионов квадратных метров в 1976—1980 годах².

Грандиозная программа жилищного строительства в нашей стране претворяется в жизнь. За десять последних лет — с 1954 по 1963 год — в городах и рабочих поселках нашей страны построены жилые дома общей площадью 630 миллионов кв. метров, что составляет более 17 миллионов квартир, и в сельской местности — около 6 миллионов домов. Получили квартиры в новых домах и улучшили свои жилищные условия 108 миллионов человек — почти половина всего населения Советского Союза³.

Советское государство, проявляя заботу об улучшении жилищных условий трудящихся, гарантирует и защиту их жилищных прав, рассматривая это как одну из важных задач социалистического правосудия. Поэтому немаловажное значение приобретает исследование процессуальных вопросов судебной защиты жилищных прав граждан, чему и посвящена настоящая диссертация.

В диссертации рассмотрены основные вопросы советского гражданского процессуального права: в первой главе — о подведомственности жилищных споров, во второй — о судебном рассмотрении и разрешении жилищных споров. Процессуальные вопросы разрешения жилищных споров излагаются в работе в тесной связи

¹ См. Программа Коммунистической партии Советского Союза. Издательство «Правда», 1961, стр. 94.

² См. Н. С. Хрущев. О Программе Коммунистической партии Советского Союза. Доклад на XXII съезде Коммунистической партии Советского Союза 18 октября 1961 г., Госполитиздат, 1961, стр. 67.

³ См. Н. С. Хрущев. Ускоренное развитие химической промышленности — важнейшее условие подъема сельскохозяйственного производства и роста благосостояния народа. Доклад на Пленуме ЦК КПСС 9 декабря 1963 г. Изд. «Правда», 1963, стр. 9.

с рассмотрением соответствующих вопросов материального права.

Автор изучил и обобщил практику судов Узбекской ССР по жилищным делам.

1. О подведомственности жилищных споров

Существенной предпосылкой права на предъявление иска и рассмотрения дела судом является подведомственностью спора судебным органам. Если спор суду не подведомственен, судья должен отказать в принятии заявления (п. 1 ст. 31 Основ гражданского судопроизводства Союза ССР и союзных республик), а если оно ошибочно было принято к производству суда, то производство по такому делу должно быть прекращено (п. 1 ст. 41 Основ).

Одной из основных категорий рассматриваемых судами гражданских дел являются споры, возникающие из жилищных правоотношений и носящие самый разнообразный характер. Правильное разрешение вопроса о подведомственности жилищных споров судебным органам имеет важное значение, ибо неосновательный отказ суда в приеме искового заявления о защите нарушенного жилищного права означает лишение права на судебную защиту. При этом особое внимание должно быть уделено определению подведомственности споров о предоставлении жилой площади, по поводу заключения, изменения и возобновления договора найма жилого помещения, о расторжении договора и выселении нанимателя и иных жилищных споров.

1. Как известно, выдача ордеров на занятие жилых помещений в домах государственного жилого фонда входит в компетенцию местных Советов депутатов трудящихся. По общему правилу, споры, возникающие в связи с предоставлением жилых помещений (взятие на учет, отказ в принятии на учет, установление и соблюдение очередности, исключение из списков на получение жилой площади, выдача ордера с нарушением очередности и т. п.) суду неподведомственны, так как эти споры возникают из административных правоотношений. В виде исключения, в редких случаях споры о предоставлении жилой площади подведомственны и судебным органам: например, в связи с непредоставлением жилой

площади после произведенного капитального ремонта, или в случае неисполнения местным Советом или организацией обязательства по предоставлению гражданину жилой площади в связи со сносом дома для государственных или общественных надобностей. В этих случаях ставится вопрос о восстановлении нарушенных жилищных прав или об исполнении условий договора, а не о предоставлении жилой площади на общих основаниях.

Судебным органам подведомственны и споры, связанные с исполнением договора о строительстве дома методом народной стройки, досрочном расторжении или изменении его условий, так как споры эти возникают из гражданских (обязательственных) правоотношений.

Ордер на жилое помещение может быть аннулирован в административном порядке лишь в том случае, если жилая площадь не будет занята ордеродержателем.

Во всех остальных случаях ордер может быть признан недействительным только на основании судебного решения.

Судебный порядок рассмотрения споров о недействительности ордеров на жилое помещение — важная гарантия защиты жилищных прав граждан.

2. Пользование жилыми помещениями в домах местных Советов депутатов трудящихся и в домах государственных, кооперативных и общественных организаций должно быть оформлено договором найма жилого помещения. Споры, возникающие между нанимателями и соответствующим управлением домом по поводу заключения договора найма, разрешаются как в административном, так и в судебном порядке.

Во время действия договора найма жилого помещения между нанимателями и членами их семьи, а также между нанимателями и жилищными органами могут возникнуть различного рода споры, большинство которых разрешается судебными органами, некоторые — другими государственными органами.

а) Споры, возникающие в связи с использованием жилых и подсобных помещений не по назначению, а также споры между жильцами о порядке пользования подсобными помещениями подведомственны судебным органам.

По соглашению жильцов споры между ними по вопросам использования подсобных помещений, домовых

служб могут быть разрешены и товарищескими судами при домоуправлениях или жилищно-эксплуатационных конторах.

б) Взыскание доуправлениями задолженности по квартирной плате и приравненным к ней платежам, в случае отсутствия спора и до истечения годичного срока с момента возникновения права требования, производится в нотариальном порядке путем выдачи исполнительной надписи. Исполнительная надпись может быть оспорена должником в судебном порядке.

Споры об основаниях начисления и о размере квартирной платы подлежат разрешению в судебном порядке¹.

Споры между личными собственниками жилых строений и нанимателями о размере квартирной платы подведомственны судебным органам.

Споры между жильцами об оплате коммунальных услуг и расходов по текущему ремонту мест общего пользования разрешаются товарищескими судами.

в) В процессе пользования жилым помещением, предоставленным по договору найма, между нанимателями и наймодателями могут возникнуть споры о разделе жилой площади и открытии отдельного финансово-лицевого счета, об объединении лицевых счетов и заключении одного договора найма жилого помещения, в связи с чем возникает вопрос о подведомственности этих споров.

Судебная практика твердо придерживается такой линии, что споры между нанимателями и наймодателем по поводу открытия самостоятельного финансово-лицевого счета на часть жилой площади, снимаемой по одному договору, подведомственны судебным органам. Эту практику закрепляют новые ГК союзных республик (см. ст. 350 ГК Узбекской ССР 1963 г.).

По вопросу о подведомственности споров об объединении лицевых счетов и заключении одного договора найма в литературе и судебной практике нет единого мнения. Одни суды принимают такие заявления к своему производству и рассматривают по существу, другие — отказывают в их приеме по мотиву неподведом-

¹ Пункт 7 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 25 марта 1964 г. «О судебной практике по гражданским жилищным делам». «Советская юстиция» 1964, № 10, стр. 28.

ственности. Проф. О. С. Иоффе, В. Панюгин, В. Скрипко, Н. Стожаров считают, что перезаключение договоров найма жилого помещения относится к компетенции местных Советов депутатов трудящихся. В. Остроухова, О. Финикова, Я. Горнштейн, М. Ринг, Ю. Толстой, Р. Гукасян, Ю. Осипов полагают, что в случае отказа жилищных органов объединить лицевые счета, заинтересованные лица могут обратиться с иском в суд.

Представляется, что вопрос о подведомственности суду споров об объединении лицевых счетов должен быть решен положительно, так как наниматели в этих случаях фактически просят изменить договор найма жилого помещения. В случае отказа жилищных органов в ходатайстве об объединении лицевых счетов имеет место спор, вытекающий из гражданских (жилищных) правоотношений, поскольку он возник в процессе действия договора жилищного найма по поводу размера сдаваемого помещения. Поэтому в новых республиканских гражданских кодексах целесообразно указать, что отказ наймодателя в заключении одного договора найма жилого помещения может быть оспорен в судебном порядке.

г) Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик закрепили действующее правило о запрещении в течение срока действия договора найма жилого помещения одностороннего его расторжения или изменения наймодателем, и установили, что законодательством союзных республик может быть предусмотрена возможность изъятия в судебном порядке излишней жилой площади в виде изолированной комнаты (ч. I ст. 59 Основ), причем в домах местных Советов депутатов трудящихся изъятие излишней комнаты может производиться лишь в том случае, если наниматель сам не заселит освободившееся помещение в течение трех месяцев после письменного предупреждения жилищного органа (ч. II ст. 59 Основ). Новый ГК Узбекской ССР (ст. 352) решает этот вопрос положительно.

д) Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик закрепили за нанимателем право на обмен занимаемого им жилого помещения и установили, что обмен жилых помещений в домах государственных, кооперативных и общественных организа-

ций, а также в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, допускается лишь с согласия наймодателя (ст. 60 Основ).

В связи с разработкой в союзных республиках новых гражданских кодексов возник вопрос о возможности оспаривания в судебном порядке отказа в согласии на обмен жилого помещения руководителей государственных, кооперативных и общественных организаций. Представляется, что нанимателям, получившим неосновательный отказ в разрешении на обмен в ведомственных домах, должно быть предоставлено право на судебную защиту, так как право на обмен помещениями является правом гражданским. Новые Гражданские кодексы Узбекской ССР и Украинской ССР правильно разрешили этот вопрос, предусмотрев возможность рассмотрения таких споров в судебном порядке (ч. III ст. 361 ГК УзССР 1963 г., ст. 309 ГК УССР 1963 г.)

Пленум Верховного Суда СССР в постановлении от 25 марта 1964 г. «О судебной практике по гражданским жилищным делам» (п. 10) также разъясняет, что отказ наймодателя в согласии на обмен в ведомственных домах может быть оспорен в судебном порядке.

3. Поскольку расторжение договора жилищного найма, следствием которого является выселение граждан из занимаемых ими жилых помещений, существенно ущемляет интересы граждан, в первой главе диссертации значительное внимание уделяется вопросу о подведомственности исков о расторжении договора найма и выселении граждан.

а) Одна из существенных гарантий жилищных прав граждан состоит в том, что выселение их может быть произведено лишь в судебном порядке и только по основаниям, установленным законом (ч. I ст. 61 Основ гражданского законодательства). Как правило, нанимателю, выселяемому из дома местного Совета или из дома государственной, кооперативной или общественной организации, наймодатель должен предоставить другое благоустроенное жилое помещение.

б) Выселение граждан в судебном порядке без предоставления другой жилой площади возможно лишь вследствие грубого нарушения нанимателем правил пользования жилищем: в случае систематического разрушения или порчи жилого помещения нанимателем

или членами его семьи, а также в случае систематического нарушения правил социалистического общежития, делающего невозможным для других проживание с нарушителями в одной квартире или в одном доме (ч. III ст. 61 Основ гражданского законодательства).

Гражданский кодекс УзССР 1963 г. (ст. 368), в соответствии с ч. IV ст. 61 Основ гражданского законодательства, предусматривает возможность расторжения договора найма жилого помещения также в случаях: 1) длительного (свыше 6 месяцев) отсутствия нанимателя и членов его семьи; 2) систематического неплатежа квартирной платы нанимателями в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности; 3) когда наниматель владеет на праве личной собственности в том же населенном пункте жилым домом, пригодным для постоянного проживания, и имеет возможность в нем поселиться. Выселение по этому основанию предусматривал и ранее действующий Гражданский кодекс Узбекской ССР (п. «к» ст. 171 ГК УзССР в редакции постановления ЦИК Советов УзССР от 27 октября 1928 г. № 187). Такая норма соответствует назначению государственного жилого фонда — обеспечивать жилой площадью лиц, действительно в ней нуждающихся, и потребителю характеру права личной собственности граждан на жилой дом.

в) Законодательство по вопросу об основаниях и порядке расторжения договора жилищного найма и о выселении рабочих и служащих из домов предприятий и учреждений в связи с прекращением ими трудовых отношений за последние десять лет идет по пути расширения судебной подведомственности.

Правовые нормы о выселении из домов предприятий и учреждений рабочих и служащих, прекративших трудовые отношения по любым основаниям, в судебном порядке с предоставлением другого, благоустроенного жилого помещения пронизаны гуманной заботой Советского государства о благе каждого трудящегося, заботой об удовлетворении жилищных нужд советских граждан.

г) Выселение граждан из жилых помещений в административном порядке по советскому праву производится в редких, исключительных случаях, специально предусмотренных законом. Выселение в административном

порядке допускается только с санкции прокурора. Таким образом, и в случаях выселения граждан из жилых помещений в административном порядке их права всемерно гарантируются.

Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик резко ограничили число случаев административного выселения: ст. 63 Основ устанавливает категорическое правило о недопущении выселения граждан в административном порядке, за исключением выселения лиц, самоуправно занявших жилое помещение, а также в интересах защиты жилищных прав самих выселяемых, предусматривает административное выселение нанимателей из домов, грозящих обвалом, с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения. Основы гражданского законодательства предоставили союзным республикам право устанавливать административный порядок выселения из служебных помещений, общежитий и гостиниц. Следовательно, союзные республики не вправе устанавливать административное выселение в других случаях.

4. Главным направлением в развитии социалистической государственности в период строительства коммунизма, указывается в новой Программе КПСС, является всестороннее развертывание и совершенствование социалистической демократии, активное участие всех граждан в управлении государством, в руководстве хозяйственным и культурным строительством, улучшение работы государственного аппарата и усиление народного контроля над его деятельностью.

Защита жилищных прав граждан осуществляется также товарищескими судами, деятельность которых определяется законодательством союзных республик. «Товарищеские суды должны разбирать не только вопросы производственного, но и вопросы бытового, морального характера, факты неправильного поведения членов коллектива, допустивших отклонения от норм общественного порядка»¹.

Положения о товарищеских судах большинства союзных республик относят к их компетенции многие

¹ Н. С. Хрущев. О контрольных цифрах развития народного хозяйства СССР на 1959—1965 гг. Доклад на внеочередном XXI съезде КПСС. Госполитиздат, М., 1959 г., стр. 122.

споры, возникающие в процессе действия договора найма жилого помещения, в частности, споры о порче жилых и нежилых помещений и коммунального оборудования, о нарушениях правил внутреннего распорядка в квартирах и общежитиях, споры жильцов по использованию подсобных помещений, домовых служб, об оплате коммунальных услуг и расходов по текущему ремонту мест общего пользования.

В целях привлечения общественности к разрешению жилищных дел и усиления мер воспитательного характера суды должны разъяснять гражданам, что они вправе в случаях, установленных Положением о товарищеских судах, передать возникший жилищный спор на рассмотрение товарищеского суда¹.

Если состоялось решение товарищеского суда, принятое в пределах его компетенции, то спор между теми же сторонами, о том же предмете и по тем же основаниям не может быть предметом судебного разбирательства (п. 5 ст. 31 Основ гражданского судопроизводства). Нарушение этого правила влечет за собой прекращение дела производством (п. 6 ст. 41 Основ).

Исследование вопросов о подведомственности жилищных споров позволяет сделать следующие выводы:

а) Защита государством жилищных прав граждан осуществляется в судебном и административном порядке.

б) Судебный порядок — основной способ разрешения жилищных споров. Административный порядок разрешения жилищных споров применяется в исключительных случаях, прямо предусмотренных законом.

в) Судебный порядок разрешения жилищных споров наилучшим образом гарантирует защиту прав граждан, так как разрешение споров осуществляется советским судом на подлинно демократических началах.

г) Советское гражданское законодательство идет по пути расширения судебной защиты жилищных прав и интересов граждан и максимального сужения сферы применения административного порядка разрешения жилищных споров. В этом проявляется демократизм советского гражданского законодательства.

¹ Пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда СССР № 3 от 25 марта 1964 г. «О судебной практике по гражданским жилищным делам». «Советская юстиция», 1964, № 10, стр. 29.

д) В соответствии с решениями XXI съезда КПСС к разрешению жилищных споров привлекается общественность: многие категории жилищных споров могут разрешаться товарищескими судами.

II. О судебном рассмотрении и разрешении жилищных споров

Во второй главе диссертации исследуются вопросы судебного рассмотрения и разрешения жилищных споров применительно к стадиям прохождения дела в суде.

1. Возбуждение дела о судебной защите жилищных прав и интересов граждан осуществляется путем предъявления в суде иска, облеченного в форму искового заявления, и принятия этого заявления судом.

В целях предотвращения необоснованного отказа в правосудии Основы гражданского судопроизводства Союза ССР и союзных республик устанавливают исчерпывающий перечень оснований, по которым судья отказывает в принятии заявления (ст. 31 Основ).

Одной из предпосылок права на предъявление иска является отсутствие судебного решения, вступившего в законную силу, по тождественному иску. В случае установления тождества исков, судья отказывает в приеме заявления (ст. 31 п. «3» Основ гражданского судопроизводства).

Жилищные правоотношения носят длящийся характер, поэтому возможно предъявление вторичного иска между теми же сторонами, о том же предмете в связи с изменившимися обстоятельствами. В этом случае иск имеет новое основание, и потому нет тождества оснований иска.

На основе анализа судебной практики в работе делается вывод, что не является нарушением принципа исключительности вступившего в законную силу судебного решения возбуждение, рассмотрение и разрешение по существу споров, вытекающих из жилищных правоотношений:

а) О выселении за невозможностью совместного проживания, если ответчик совершил новые недопустимые действия.

б) О выселении с предоставлением другого жилого

помещения в случае, если последовавший ранее отказ суда в иске был вызван тем, что предоставлявшееся жилое помещение не являлось благоустроенным, а новый иск сопряжен с обязательством предоставить ответчику другое благоустроенное жилое помещение.

в) По иску гражданина — владельца дома о выселении нанимателя за систематический невзнос квартирной платы, если наниматель и после состоявшегося решения суда не выполняет своей обязанности по внесению платы за пользование занимаемым помещением.

г) О выселении нанимателя из дома, принадлежащего гражданину на праве личной собственности, в связи с нуждаемостью в жилой площади для себя или для членов своей семьи.

д) Об изъятии излишней изолированной комнаты, если уменьшился состав семьи нанимателя, и т. д.

В случае отсутствия условий, препятствующих возникновению процесса, судья принимает заявление к производству суда и приступает к подготовке жилищного дела к судебному разбирательству.

2. Подготовка гражданских дел к судебному разбирательству — важная стадия советского гражданского процесса. Сущность ее заключается в том, что судья до внесения дела к слушанию в судебное заседание производит действия, обеспечивающие своевременное и правильное разрешение дела.

а) Одной из важных задач подготовки дела является установление фактов, подлежащих доказыванию в процессе судебного разбирательства, т. е. определение предмета доказывания. К предмету доказывания относятся факты основания иска, факты, указанные ответчиком в качестве основания возражений против иска, а также юридические факты, которые суд считает существенными для разрешения дела, хотя стороны на них не ссылаются.

Объем обстоятельств, подлежащих доказыванию, устанавливается судом, исходя из соответствующей нормы материального права, подлежащей применению по данному делу. В работе содержится материал, помогающий определить круг фактов, подлежащих установлению по отдельным видам жилищных споров.

Уточнив совокупность фактов, которые должны быть исследованы при разбирательстве дела в судебном за-

седании, судья при подготовке дела к слушанию разрешает вопрос, какие доказательства необходимы для выяснения этих фактов. В диссертации дается примерный перечень минимума необходимых доказательств по различным категориям жилищных споров.

б) Одним из важных моментов в процессе подготовки дел является также правильное определение участников процесса. Неправильное определение процессуального положения участников дела или их неполнота неизбежно приводят к постановлению незаконного и необоснованного судебного решения.

Большое значение имеет установление надлежащих истца и ответчика, поэтому в работе исследуется вопрос о надлежащих сторонах по различным категориям жилищных споров.

Судебная практика в отдельных случаях не признает за жилищно-коммунальными отделами права на предъявление иска о выселении нанимателя или членов его семьи по мотиву невозможного с ними проживания. Между тем, жилищно-коммунальные отделы, как наймодатели, должны заботиться о том, чтобы съемщики имели возможность нормально пользоваться помещением. Поэтому следует признать, что в случае нарушения отдельными нанимателями или членами их семьи правил социалистического общежития, жилищно-коммунальные отделы вправе предъявить иск о выселении таких лиц без предоставления жилой площади, так как они имеют юридическую заинтересованность в исходе дела. Лица же, проживающие с таким неисправным нанимателем в одной квартире или в одном доме, заинтересованные в исходе дела, могут участвовать в деле как третьи лица на стороне истца, либо как соистцы.

Важное значение для правильного разрешения жилищных споров имеет определение надлежащих ответчиков, особенно по искам о расторжении договора найма жилого помещения. На основании анализа жилищного законодательства и судебной практики делается вывод, что, поскольку обязанности, вытекающие из договора найма, наравне с нанимателем жилого помещения приобретают и члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним (ч. IV ст. 56 Основ гражданского законодательства), в качестве ответчиков по иску о выселении должны привлекаться не только наниматель, но

также и все совершеннолетние члены его семьи, так как расторжение договора жилищного найма с нанимателем затрагивает и их интересы.

Иначе должен быть решен вопрос о надлежащих ответчиках по искам о выселении за невозможностью совместного проживания. Надлежащими ответчиками по такого рода искам являются лишь те лица, действиями которых создается невозможность проживания с ними в одной квартире или в одном доме.

В случае заселения жилищными органами помещения, находящегося на законном основании в пользовании другого лица, последнее предъявляет иск о признании недействительным выданного ордера. К участию в деле по таким делам обязательно должен привлекаться в качестве ответчика жилищный орган, выдавший ордер, так как в случае удовлетворения иска суд может обязать жилищный орган предоставить выселяемому другое жилое помещение.

При подготовке жилищных дел к разбирательству у суда может возникнуть необходимость привлечения к участию в деле прокурора, жилищно-коммунальных органов для дачи заключения по делу, в целях осуществления возложенных на них обязанностей и для защиты жилищных прав и интересов граждан (ч. II ст. 30 Основ гражданского судопроизводства), а также представителей общественных организаций и коллективов трудящихся, не являющихся стороной в деле.

Суд и в стадии подготовки жилищных дел должен содействовать примирению сторон. Кроме того судья разъясняет сторонам возможность разрешения жилищного спора товарищескими судами, а также последствия такого процессуального действия.

В целях борьбы с волокитой в рассмотрении жилищных споров, так же как и других категорий гражданских дел, представляется правильным высказанное в литературе мнение о том, чтобы в новых ГПК союзных республик были установлены сроки проведения подготовки гражданских дел к судебному разбирательству.

Судья, признав жилищное дело достаточно подготовленным, выносит определение о назначении его к судебному разбирательству.

3. Судебное разбирательство гражданских дел — основная стадия советского гражданского процесса. В

этой стадии суд непосредственно осуществляет задачи социалистического правосудия: рассматривая и разрешая дело по существу, суд устанавливает действительные взаимоотношения сторон и постановляет решения, которыми защищает нарушенные права и охраняемые законом интересы граждан, государственных учреждений, предприятий, кооперативных и общественных организаций.

В успешном решении задач, поставленных XXII съездом КПСС перед советским народом, исключительно важное значение приобретают вопросы коммунистического воспитания трудящихся. В. И. Ленин неоднократно указывал на громадную роль советского суда в деле воспитания и перевоспитания масс.

Одним из средств воспитательного воздействия на граждан является разбирательство дел в открытом судебном заседании. Серьезную воспитательную роль играет открытое судебное рассмотрение дел о выселении из жилых помещений нанимателей, не выполняющих обязанностей по договору, нарушающих правила социалистического общежития.

Значительно повышает воспитательное значение судебного разбирательства рассмотрение гражданских дел с участием общественности. В докладе на XXII съезде КПСС о Программе партии товарищ Н. С. Хрущев указывал: «Надо активно использовать моральный вес и авторитет общественности для борьбы с нарушителями норм и правил социалистического общежития»¹. Для привлечения общественности к разрешению таких жилищных споров, как выселение за невозможностью совместного проживания, за систематическое разрушение и порчу жилого помещения, взыскание квартирной платы судам необходимо шире практиковать рассмотрение подобных споров по месту работы или жительства ответчиков.

Порядок рассмотрения гражданских дел в судебном заседании установлен законом. В программе КПСС особо отмечается, что «правосудие в СССР осуществляется в полном соответствии с законом» и при «строжайшем соблюдении судом, органами следствия и дознания законности, всех процессуальных норм»².

¹ Н. С. Хрущев. О программе КПСС. Доклад на XXII съезде КПСС 18 октября 1961 г. Госполитиздат, 1961, стр. 95.

² «Программа Коммунистической партии Советского Союза». Издательство «Прогресс», 1961, стр. 106.

Для судебного разбирательства жилищных дел закон не устанавливает каких-либо специфических особенностей. Рассматривая и разрешая жилищные споры, суды руководствуются общими для всех категорий гражданских дел нормами гражданского процессуального права.

Для правильного разрешения жилищного спора большое значение имеет личное участие сторон в судебном заседании. В работе показано, что рассмотрение жилищных споров в отсутствие ответчика (о выселении, о разделе жилой площади, о признании права на жилую площадь и т. д.), приводит к невыяснению действительных взаимоотношений сторон, что влечет за собой отмену судебного решения вышестоящими судебными инстанциями.

В процессе судебного разбирательства суд устанавливает состав фактов, имеющих существенное значение для дела. Конкретные обстоятельства, подлежащие установлению в судебном заседании при рассмотрении жилищных споров, обусловлены материально-правовыми особенностями каждого дела и поэтому могут быть самыми разнообразными. В работе этот вопрос исследуется по различным видам жилищных споров.

В ходе судебного разбирательства жилищных споров может возникнуть необходимость доказывания существенных для дела фактических обстоятельств, на которые стороны по каким-либо причинам не ссылаются, тогда как доказывание их имеет важное значение для правильного разрешения спора. В противоположность буржуазному гражданскому процессу, советский суд, в целях установления объективной истины по делу, по своей инициативе должен поставить на обсуждение и такие вопросы и, исходя из принципа распределения обязанности доказывания, возложить доказывание этих фактов на стороны или собрать их по своей инициативе.

Рассматривая гражданские дела, суд решает, какие из фактов, имеющих существенное значение для дела, не подлежат доказыванию.

Не подлежат доказыванию и не нуждаются в проверке общеизвестные факты, а также преюдициально установленные факты и правоотношения, т. е. факты и правоотношения, установленные вступившим в законную силу судебным приговором или судебным решением

(ст. 39 Основ гражданского судопроизводства). Преюдициальное начало в советском гражданском процессе при рассмотрении и разрешении жилищных споров может выражаться в следующем:

а) вступившее в законную силу судебное решение о признании лица собственником домовладения имеет преюдициальное, — обязательное значение для иска о выселении или взыскании квартирной платы с лиц, проживающих в данном домовладении, по вопросу принадлежности домовладения именно этому лицу;

б) вступившее в законную силу судебное решение о признании лица постоянным пользователем спорной жилой площади имеет преюдициальное значение для иска о выселении с этой площади граждан по основаниям, указанным в законе, по вопросу, является ли истец лицом, которому принадлежит право требования по данному иску;

в) вступившее в законную силу судебное решение о признании недействительным брака ввиду недобросовестных действий одного из супругов имеет преюдициальное значение для гражданского дела по иску такого лица о признании за ним права на жилую площадь, по вопросу, является ли такое лицо членом семьи нанимателя;

г) вступивший в законную силу приговор по уголовному делу об осуждении нанимателя или членов его семьи за нанесение побоев, оскорблений и т. п. имеет преюдициальное значение для дела о выселении этих лиц за нарушение правил социалистического общежития, по вопросу, имели ли место и когда именно противоправные действия ответчика, создающие невозможность совместного проживания;

д) вступивший в законную силу приговор суда по уголовному делу о признании должностного лица виновным в незаконной выдаче ордера на жилое помещение (осуждение за получение взятки, за злоупотребление служебным положением) имеет преюдициальное значение для гражданского дела о признании недействительным выданного ордера, для установления факта незаконности выдачи ордера.

Подлежат доказыванию как положительные, так и отрицательные факты (факт непроживания нанимателя и членов его семьи свыше шести месяцев, факт непро-

живания на жилой площади, полученной по обмену — фиктивный обмен, невзнос квартирной платы и др.).

В целях защиты интересов государства в области жилищно-коммунального хозяйства, а также защиты жилищных прав и интересов граждан в разбирательстве жилищных споров принимают участие жилищно-коммунальные органы. Свою точку зрения по разрешаемому судом жилищному спору они высказывают в форме дачи заключения суду. В работе показано, что участие жилищно-коммунальных органов в рассмотрении судом жилищных споров способствует постановлению законных и обоснованных решений.

В судебном разбирательстве жилищных споров важное значение имеет участие общественности. Основами гражданского судопроизводства установлено, что судом могут быть допущены к участию в судебном разбирательстве представители общественных организаций и коллективов трудящихся, не являющихся стороной в деле, для изложения суду мнения уполномочивших их организаций или коллективов по поводу рассматриваемого судом дела (ст. 36 Основ).

Пленум Верховного Суда Узбекской ССР в постановлении за № 8 от 11 декабря 1961 г. «О кассационной практике областных судов по гражданским делам» разъяснил судам необходимость широкого привлечения общественности к разрешению гражданских дел.

Участие общественности в рассмотрении судом гражданских дел способствует дальнейшей демократизации правосудия, укреплению связи суда с трудящимися, усилению воспитательной работы судебных заседаний и охране социалистического правопорядка. Поэтому Пленум Верховного Суда СССР, обобщив судебную практику по гражданским жилищным делам, своим постановлением от 25 марта 1964 г. (п. 21) обязал суды шире привлекать общественность к рассмотрению жилищных дел.

4. Судебное решение — важнейший акт социалистического правосудия. Судебным решением суд от имени социалистического государства дает оценку установленным в ходе судебного разбирательства фактам, разрешает по существу возникший между сторонами спор: обязывает ответчика восстановить нарушенные права истца или признает, что права истца не были нарушены ответчиком, тем самым защищая интересы ответчика от

неосновательных требований истца. Каждое судебное решение, таким образом, имеет общественно-политическое значение, оно содействует укреплению социалистической законности и социалистического правопорядка.

Судебная защита жилищных прав и интересов граждан осуществляется путем постановления судом решения:

а) о признании наличия или отсутствия жилищного правоотношения;

б) о восстановлении нарушенного или оспариваемого жилищного права или охраняемого законом интереса;

в) об изменении жилищного правоотношения;

г) о понуждении сторон к выполнению обязанностей по договору найма жилого помещения;

д) о расторжении договора найма жилого помещения и выселении нанимателя.

Стоящая перед судом задача по защите жилищных прав и интересов граждан может быть выполнена лишь в случае постановления судом законных и обоснованных решений (ст. 37 Основ гражданского судопроизводства). Законность судебного решения означает правильное применение к разбираемому судом делу норм материального и процессуального права. Разрешая жилищные споры, суд должен правильно применить закон и дать верную общественно-политическую оценку установленным фактам.

В работе показано, что суды своими решениями по жилищным делам защищают жилищные права граждан от каких бы то ни было посягательств. Особенно большое значение имеет судебная защита от незаконного выселения трудящихся из жилых помещений.

Вместе с тем в работе показывается, что встречаются и случаи вынесения судами по жилищным делам незаконных решений.

Грубым нарушением социалистической законности является вынесение судом решения, не основанного на законе. Не основаны на законе: требования наймодателя о выселении нанимателя из отдельной квартиры с предоставлением квартиры меньшего размера, по мотивам образования у него излишков жилой площади; предоставление нанимателю после капитального ремонта другой жилой площади по мотивам, что ранее зани-

масмая им комната имела излишки; выселение нанимателей из домов государственного жилого фонда по мотивам систематического невзноса квартирной платы; переселение собственника, дом которого подлежит сносу в связи с отводом земельного участка для государственных или общественных надобностей, на жилую площадь в малометражную квартиру вместе с другой семьей. Между тем с такими требованиями в суд обращаются, и суды удовлетворяют их. Нарушение или неправильное применение судом при разрешении дел норм материального права — одно из оснований отмены решения суда в кассационном порядке (ч. 1 ст. 47 Основ гражданского судопроизводства) и в порядке судебного надзора (ч. 1 ст. 51 Основ).

Нарушение или неправильное применение норм процессуального права является основанием к отмене решения суда при условии, если это нарушение привело или могло привести к неправильному разрешению дела. Основаниями отмены решения суда по жилищным делам вышестоящими судебными инстанциями являются нарушение таких процессуальных норм, как рассмотрение дела судом в отсутствие кого-либо из лиц, участвующих в деле, не извещенных о времени и месте судебного заседания; вынесение решения в отношении лица, не привлеченного к участию в деле в качестве стороны; вынесение решения в отношении лица, участвовавшего в деле не в качестве стороны, а в качестве другого участника процесса.

Под обоснованностью судебного решения понимается соответствие выводов суда об обстоятельствах дела действительным взаимоотношениям сторон. Наиболее частый случай необоснованности судебного решения по жилищным делам — это неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для дела. В работе показано, что иногда имеет место вынесение решений по жилищным делам и в противоречии с фактическими обстоятельствами дела, установленными судом в процессе судебного разбирательства.

Решение суда должно быть не только законным и обоснованным, оно должно быть также полным, носить определенный и безусловный характер, излагаться в предусмотренной законом форме. В описательной части решения указываются требования истца, возражения

ответчика и объяснения других лиц, участвующих в деле.

Мотивировочная часть решения должна содержать в себе фактические и правовые основания судебного решения. В качестве фактических оснований решения должны быть указаны обстоятельства дела, установленные судом, доказательства, на которых основаны выводы суда об обстоятельствах дела, и доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства.

Указание в судебном решении мотивов не только делает постановление суда убедительным, но необходимо и для возможности проверки правильности выводов суда вышестоящими судебными инстанциями. Поэтому следует изменить положения ГПК отдельных союзных республик, согласно которым в случае признания иска ответчиком суд может вынести решение без указания мотивов (ст. 176 ГПК БССР, примечание к ст. 185 ГПК Туркменской ССР), ибо в отличие от буржуазного гражданского процесса, советский суд не связан признанием иска ответчиком.

Исключительно большое значение имеет резолютивная часть судебного решения. В ней указывается, как решено дело судом: удовлетворен иск полностью или в части, или отказано в иске. Резолютивная часть решения должна логически вытекать из мотивировочной части решения.

В диссертации приводятся возможные формулировки резолютивной части судебных решений в различных по своему характеру жилищных спорах. Особое внимание уделено в работе формулировке резолютивной части судебных решений в случае удовлетворения исков о расторжении договора жилищного найма и о выселении граждан по основаниям, предусмотренным законом.

Выселение — принудительное освобождение жилого помещения по решению суда — существенно ограничивает жилищные права граждан. На наш взгляд, правильно поступают ГПК тех союзных республик, которые не предусматривают немедленного исполнения решений по делам о выселении граждан из жилых помещений.

Если иск о выселении удовлетворен, то суд обсуждает вопрос о возможности предоставления ответчику отсрочки исполнения решения. Следует иметь в виду!

что отсрочка исполнения решения о выселении должна применяться судом с учетом конкретной обстановки каждого отдельного случая, затрудняющей возможность приведения решения в исполнение сразу по вступлении его в законную силу.

Постановлением и оглашением судебного решения завершается разбирательство судом возникшего между сторонами жилищного спора.

5. В диссертации рассмотрены также некоторые вопросы исполнения судебных решений по жилищным делам.

Успешное выполнение судом возложенной на него задачи по защите жилищных прав и интересов граждан включает в себя не только вынесение судом законного и обоснованного решения, но также реальное и своевременное его исполнение. Учитывая важность защиты жилищных прав граждан и в стадии исполнения судебных решений, представляется желательным, чтобы новые гражданские процессуальные кодексы союзных республик выделили наиболее важные правила об исполнении решений по жилищным делам в отдельную главу, как это сделано в ГПК УзССР 1963 г. (см. главу 41 ГПК УзССР).

Важное значение для защиты жилищных прав граждан имеет исполнение решений по делам о выселении граждан. По вопросу о том, кто подлежит выселению, Инструкция НКЮ СССР от 28 сентября 1939 г. «О порядке исполнения судебных решений» (ст. 95) содержит такое указание: «Выселению по судебному решению подлежат лица, указанные в исполнительном листе, и все проживающие с ними члены их семьи и иждивенцы, если в решении суда не указано, что подлежит выселению только определенное лицо (супруг и т. д.)». Данное положение Инструкции противоречит одному из основных правил гражданского процессуального права, согласно которому судом может быть вынесено решение только в отношении лиц, привлеченных к участию в деле в качестве стороны, что неоднократно подчеркивалось и судебной практикой.

Представляется, что ст. 95 Инструкции НКЮ СССР от 28 сентября 1939 г. должна быть отменена. В интересах защиты жилищных прав граждан в новых республиканских ГПК необходимо предусмотреть, что по судеб-

ному решению подлежат выселению только лица, указанные в решении суда.

ГПК союзных республик предусматривают возможность предоставления отсрочки исполнения решений в исключительных случаях и после постановления судом решения, в процессе его исполнения. По жилищным делам такая необходимость может возникнуть в случае болезненного состояния лиц, подлежащих выселению из занимаемых ими жилых помещений. В работе обосновывается предложение, чтобы республиканские ГПК предусмотрели возможность обжалования определений суда о предоставлении отсрочки исполнения решения суда, вынесенных и после рассмотрения дела.

В работе также освещаются вопросы:

1) Об исполнении судебных решений о выселении нанимателей с предоставлением им другой жилой площади.

2) Об исполнении решений, по которым ответчик должен совершить определенные действия, не связанные с передачей денег или имущества.

* * *

Исследование основных процессуальных вопросов судебной защиты жилищных прав граждан в СССР дает основание сделать выводы о подлинном гуманизме и демократизме советского всенародного права и судебной практики применения жилищного и процессуального законодательства, осуществляющей государственную охрану жилищных прав граждан.

* * *

Основные положения диссертации опубликованы в следующих работах диссертанта:

1. «К вопросу о предварительной подготовке жилищных дел к слушанию». Ученые записки юридического факультета Среднеазиатского государственного университета им. В. И. Ленина, выпуск III. Госиздат УзССР, Ташкент, 1957.

2. «Некоторые вопросы кодификации жилищного законодательства». Труды Среднеазиатского государственного университета им. В. И. Ленина. Новая серия, выпуск 145. Юридические науки, книга 4. Издательство САГУ, Ташкент, 1958.

3. «Судебное разбирательство жилищных споров». Научные труды Ташкентского государственного университета им. В. И. Ленина. Выпуск 219. Правоведение. Ташкент, 1963.

Сдано в набор 4/VI—64.

Р00837 Подписано в печать 11/VI—64 г. Объем 1,5 п. л.

Ташкент, тип. № 7. ул. Жуковского, 12, зак. 1483—200—64 г.