



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**Пленума Верховного Суда Республики Таджикистан**  
**№1**

от 26 декабря 2023 года

город Душанбе

**О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при  
применении Жилищного Кодекса Республики Таджикистан**

В связи с принятием Жилищного кодекса и Гражданского кодекса Республики Таджикистан, в целях обеспечения единообразной судебной практики и правильного применения норм жилищного законодательства, на основании статьи 25 конституционного Закона Республики Таджикистан «О судах Республики Таджикистан», Пленум Верховного Суда Республики Таджикистан,

**ПО С Т А Н О В Л Я Е Т:**

1. В соответствии со статьей 36 Конституции Республики Таджикистан каждый имеет право на жилище. Согласно части 1 статьи 1 Жилищного кодекса Республики Таджикистан (далее Жилищный кодекс) запрещаются любые действия (бездействие), препятствующие осуществлению права на жилище. В связи с чем, соблюдение норм жилищного законодательства является одним из основных условий конституционной гарантии права на жилище.

Обратить внимание судов, судей на то, что право на достаточное жилище закреплено в международных правовых актах о правах человека, признанных Таджикистаном, в частности, во Всеобщей декларации прав человека от 10 декабря 1948 года, в Международном пакте о гражданских и политических правах от 16 декабря 1966 года и Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах от 16 декабря 1966 года.

2. Защита нарушенных жилищных прав обеспечивается судом общей юрисдикции в соответствии с подведомственностью дел, установленной Гражданским процессуальным кодексом Республики Таджикистан (далее ГПК РТ).

В соответствии с требованиями абзаца первой части 1 статьи 24 ГПК РТ суды рассматривают и разрешают дела по искам граждан, организаций, исполнительных органов государственной власти и органов самоуправления поселков и сел о защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, по спорам, возникающим из жилищно-правовых отношений.

Дела по жилищным спорам рассматриваются судами на основании искового заявления (заявления, жалобы) заинтересованных лиц, лиц, указанных в статье 48 ГПК РТ или прокурора в порядке, предусмотренном статьей 47 ГПК РТ.

3. Если при рассмотрении и разрешении споров, возникающих из жилищных правоотношений, будут выявлены противоречия и несоответствия между Жилищным кодексом и другими нормативными правовыми актами одного уровня, суды, судьи должны иметь в виду, что нормы данного Кодекса, как специального закона, имеют наибольшую юридическую силу.

Жилое помещение может выступать объектом как гражданско-правовых, так и жилищных правоотношений. Судам, судьям следует иметь в виду, что гражданское право в отличие от жилищного права, регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением как объектом гражданско-правового оборота (например, сделки, связанные с жилищным помещением).

4. Жилищный кодекс обратной силы не имеет и применяется к отношениям, возникшим после введения его в действие.

Правоотношения, регулируемые жилищным законодательством, могут носить длящийся характер. В этом случае нормы Жилищного кодекса применяются только к тем правам и обязанностям субъектов правовых отношений, которые возникли после введения его в действие.

В связи с этим при рассмотрении конкретного дела необходимо определить, когда возникли спорные жилищные правоотношения (например, если право истца на использование жилого помещения нарушено до 1 сентября 2022 года, в этом случае применяются нормы Жилищного кодекса в редакции 1997 года).

5. Перечень участников жилищных отношений, определен в частях 2 и 3 статьи 5 Жилищного кодекса. К ним относятся физические и юридические лица, государственные органы, органы самоуправления городов и сел, а также иностранные граждане и лица без гражданства.

Жилищные отношения, участниками которых являются иностранные граждане и лица без гражданства, регулируются в соответствии с законодательством Республики Таджикистан, если международными правовыми актами, признанными Таджикистаном, не предусмотрено иное.

Согласно статье 11 Закона Республики Таджикистан «О правовом положении иностранных граждан и лиц без гражданства в Республике Таджикистан», иностранные граждане и лица без гражданства имеют право на временное пользование жилым помещением.

Вместе с тем, при разрешении жилищных споров с участием иностранных граждан и лиц без гражданства, необходимо иметь в виду, что для указанных лиц, статьи 25, 65 и 95 Жилищного кодекса, определяющие права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения, нанимателя жилого помещения по договору социального найма и нанимателя

специализированного жилого помещения не содержат каких-либо ограничений.

6. Объектом жилищных правоотношений является жилое помещение, понятие и виды которого определены в статьях 4 и 8 Жилищного кодекса. Жилое помещение – это недвижимое имущество в виде жилого дома, части жилого дома, квартиры в многоквартирном доме, части квартиры, комнаты, которые предназначены для постоянного проживания граждан и отвечают санитарно-гигиеническим, техническим, экологическим, архитектурно-градостроительным, противопожарным правилам и нормам, а также иным требованиям, предусмотренным законодательством Республики Таджикистан.

Судам, судьям следует иметь в виду, что государственный учет жилищного фонда, государственная регистрация жилого помещения и государственный контроль жилищного фонда, находящегося на соответствующей территории, а также признание жилых помещений коммунального жилищного фонда непригодными для проживания осуществляется местным исполнительным органом государственной власти, органом самоуправления поселков и сёл, а также уполномоченным государственным органом.

7. При рассмотрении и разрешении споров, связанных с защитой жилищных прав, следует учитывать конституционную гарантию о том, что жилище лица неприкосновенно и не допускается лишение его жилища.

Принцип неприкосновенности жилища означает, что не допускается вторжение в жилище, за исключением случаев, установленных законом.

Принцип недопустимости произвольного лишения жилища подразумевает, что никто не может быть выселен из жилища или лишен права пользования жилищем, за исключением случаев, предусмотренных Жилищным кодексом и другими законодательными актами.

Судам, судьям необходимо иметь в виду, что в соответствии с положениями части 3 статьи 7 Жилищного кодекса применение по аналогии (закона, права) норм, ограничивающих права на жилище и устанавливающих ответственность, запрещается.

8. Жилищным кодексом общий срок исковой давности для защиты нарушенных жилищных прав не установлен. В связи с этим, к спорным жилищным отношениям применяются нормы Гражданского кодекса Республики Таджикистан (далее Гражданский кодекс) об общих сроках исковой давности.

Общий срок исковой давности применяется к спорным жилищным отношениям, одним из оснований которых является договор (например, договоры социального найма жилого помещения, найма специализированного жилого помещения, аренды, субаренды жилого помещения, пользования жилым помещением членом семьи собственника или нанимателем).

9. При рассмотрении споров о праве собственности участников долевой собственности на построенные жилые дома или многоквартирные дома (статьи 18-19 Жилищного кодекса) судам, судьям следует учитывать, что

право собственности участников долевой собственности в жилом доме или многоквартирном доме, построенных с привлечением их средств, принадлежит им пропорционально доле их участия, если законодательством или договором (соглашением) сторон не предусмотрен иной порядок.

Если участник долевой собственности умер до государственной регистрации права собственности на построенный жилой дом или многоквартирный дом, вопрос о праве на долю решается в соответствии с положениями наследственного права.

Доля в строительстве жилого дома или многоквартирного дома, принадлежащая мужу или жене до брака, считается собственностью каждого из них. Если право собственности на построенный жилой дом или многоквартирный дом прошло государственную регистрацию после заключения брака, то данное жилое помещение считается собственностью только участника долевой собственности.

10. При рассмотрении споров, связанных с реализацией права собственника на владение, пользование и распоряжение жилым помещением, судам, судьям следует иметь в виду, что законодателем установлены пределы осуществления права собственности (часть 3 статьи 23 Жилищного кодекса).

Использование жилого помещения или его части для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности допускается в соответствии с законодательством Республики Таджикистан. Нарушение установленных законом пределов осуществления права собственности на жилое помещение, влечет применение к собственнику различного рода мер ответственности предусмотренных законодательством.

11. Судам, судьям при рассмотрении споров о признании лица членом семьи собственника жилого помещения, следует учитывать, что согласно требованиям статьи 24 Жилищного кодекса членами семьи собственника признаются супруг (супруга), дети (усыновленные), родители (усыновители), бабушки, дедушки, внуки и правнуки собственника, которые постоянно проживают вместе с ним в его жилом помещении.

Супругами признаются муж и жена, брак которых зарегистрирован в государственных органах записей актов гражданского состояния.

При рассмотрении споров о признании супругов членами семьи собственника судам, судьям следует учитывать положения статей 327 Гражданского кодекса и 34 Семейного кодекса Республики Таджикистан, поскольку жилое помещение, может являться их совместной, общей или долевой собственностью. В таком случае нет необходимости в признании супруга членом семьи собственника.

12. В исключительных случаях членами семьи собственника могут быть признаны другие лица, которые независимо от родственных отношений (например, брат, сестра, невестка, зять, племянник, племянница и другие) с согласия собственника постоянно проживали в данном жилом помещении вместе с собственником в качестве члена его семьи.

Под понятием согласие собственника может признаваться факт вселения с согласия и волеизъявления собственника жилого помещения другого лица для постоянного проживания в его жилом помещении в качестве члена семьи.

Наряду с вселением вышеуказанных лиц с согласия собственника, также необходимо установить цель и содержание волеизъявления собственника, в частности было ли лицо вселено в жилое помещение собственника в качестве члена семьи или жилое помещение было предоставлено ему для проживания по иным основаниям (например, в качестве временного жильца, на основании договора аренды и т.д.), а также дать правовую оценку характеру их совместного проживания в данном жилом помещении.

Согласие собственника на прописку лица в жилое помещение, само по себе, не может служить основанием для признания лица членом семьи собственника и должно оцениваться в совокупности с другими доказательствами.

Наличие согласия собственника устанавливается на основании объяснения сторон, третьих лиц, показаний свидетелей, письменных документов и иных доказательств.

Под понятием данное жилое помещение следует понимать то жилище, в котором лицо с согласия собственника жилого помещения постоянно проживало с ним.

Под постоянным проживанием лица в жилом помещении собственника понимается непрерывное и продолжительное проживание данного лица с собственником жилого помещения.

Для иностранных граждан и лиц без гражданства постоянное и непрерывное проживание в жилом доме собственника учитывается со дня получения вида на жительство на территории Республики Таджикистан.

Если право собственности ответчика на жилое помещение не прошло соответствующий порядок государственной регистрации, данное обстоятельство не может быть препятствием для разрешения спора о признании членом семьи собственника жилого помещения. В этом случае применяются положения статьи 24 Жилищного кодекса о признании членом семьи собственника жилого помещения.

О принадлежности жилого помещения ответчику могут свидетельствовать решения исполнительного органа государственной власти, уполномоченного государственного органа, а также соответствующие справки джамоатов, колхозов, совхозов о выделении земельного участка для строительства жилого помещения и другие доказательства.

13. В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса члены семьи собственника жилого помещения имеют равное с собственником право пользования данным жилым помещением, если при их вселении не было установлено иное.

В частности, стороны могут согласовать вопросы предоставления в пользование членам семьи собственника отдельной комнаты, установления

порядка пользования общими помещениями, определения размера расходов на оплату жилого помещения, коммунальных услуг и т.д.

Жилищный кодекс не устанавливает специальных требований к порядку, форме и условиям заключения таких соглашений, в связи с чем, к таким соглашениям применяются правила Гражданского кодекса о сделках.

Член семьи собственника может вселять других членов своей семьи в предоставленную им собственником часть жилого помещения только с его согласия, а при вселении несовершеннолетних детей такое согласие не требуется.

Наряду с этим, члены семьи собственника при использовании жилого помещения обязаны поддерживать указанное жилое помещение в надлежащем состоянии, соблюдать санитарно-гигиенические, экологические и противопожарные требования, правила пользования жилыми помещениями, своевременно производить оплату за коммунальные услуги, ремонт жилого помещения и иные выплаты по использованию и содержанию жилого помещения. Кроме того члены семьи собственника не должны использовать жилые помещения в ущерб интересам государства, общества и других граждан, обязаны уважать и соблюдать права и законные интересы соседей.

14. Жилищный кодекс предусматривает исчерпывающие основания для выселения членов семьи собственника жилого помещения. По требованию собственника указанные лица могут быть выселены за систематическое нарушение прав и законных интересов других жителей, соседей. Под этим признаком понимается неоднократные, постоянно повторяющиеся действия по пользованию жилым помещением в нарушении прав и законных интересов граждан, а также с нарушением санитарно-гигиенических, экологических требований, правил пользования жилым помещением (например прослушивание музыки, использование телевизора, игра на музыкальных инструментах, выполнение строительно-ремонтных работ в ночное время с превышением допустимой громкости, или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время, совершение хулиганских действий и т.п.), что делает невозможным совместное проживание в жилом помещении. Кроме того, за использование жилого помещения не по назначению, которое подразумевает использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных и др.), то есть превращение жилого дома в нежилое.

По этим и другим основаниям, указанным в части 2 статьи 26 Жилищного кодекса судам, судьям при рассмотрении и разрешении дел по иску собственника о выселении членов семьи и других лиц, необходимо выяснить предупредил ли собственник о прекращении подобных действий, предоставлял ли срок для устранения нарушений, а предпринятые меры предупреждения в любой форме (письменные или устные) оказались безрезультатными.

При этом следует иметь в виду, что сроки, определённые собственником в предупреждении для устранения вышеуказанных нарушений, должны отвечать принципам разумности, справедливости и добросовестности и быть реальными для выполнения действий, предусмотренных в предупреждении.

15. Если из исковых требований об устранении препятствий ответчика по использованию жилого помещения или вселения будет установлено, что имеется вступивший в законную силу судебный акт о вселении в жилое помещение и цель истца является вновь вселиться в это же жилое помещение, судам, судьям следует иметь в виду, что Законом Республики Таджикистан «Об исполнительном производстве» урегулирован порядок возобновления исполнительного документа о вселении и обеспечения возможности беспрепятственного пользования жилым помещением.

16. Согласно требованиям части 1 статьи 45 Жилищного кодекса жилые помещения государственного жилищного фонда предоставляются на основании договора социального найма в пользование гражданам Республики Таджикистан, нуждающимся в жилье и постоянно проживающим или работающим в данном населенном пункте.

Правовой основой договора социального найма жилого помещения является решение председателя города, района, джамоата поселков и сел на территории данного населенного пункта, а по месту работы - решение администрации предприятия, учреждения и организации по согласованию с профессиональными союзами или другими представительными органами работников этой организации. Данное решения должно приниматься с соблюдением требований главы 11 Жилищного кодекса.

В Жилищном кодексе не предусмотрены основания, порядок и последствия признания решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма недействительным. В этой связи, судам, судьям следует иметь в виду, что нарушение требований Жилищного кодекса при принятии решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма может быть основанием для обращения в суд с требованием о признании недействительными решения, договора социального найма и выселении проживающих в жилом помещении лиц. Все указанные требования могут быть рассмотрены и разрешены в одном исковом производстве в виду того, что они взаимосвязаны между собой.

Требования о признании недействительным решения и заключенного на его основании договора социального найма подлежат разрешению в соответствии с положениями Гражданского кодекса и по основаниям, предусмотренным в статье 83 Жилищного кодекса, а также другими нормативными правовыми актами.

17. Круг лиц, являющихся членами семьи нанимателя жилого помещения, определен в части 1 статьи 64 Жилищного кодекса, и к ним относятся супруг, дети и родители, бабушки и дедушки, внуки и правнуки нанимателя.

В исключительных случаях, также и другие лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если он с согласия наймодателя вселил их в данное жилое помещение в качестве членов семьи.

Согласно требованиям части 3 статьи 64 Жилищного кодекса споры о признании лица членом семьи нанимателя разрешаются в судебном порядке.

В соответствии с частью 1 статьи 65 Жилищного кодекса члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, проживающие совместно с ним, независимо от того, вселились ли они в жилое помещение вместе с нанимателем или были впоследствии вселены как члены семьи, имеют равные с нанимателем права и обязанности.

При рассмотрении и разрешении споров о признании других лиц членами семьи нанимателя судам, судьям необходимо выяснять волеизъявление нанимателя, вселялись ли они для проживания в жилом помещении как члены семьи нанимателя или жилое помещение предоставлено им для проживания по иным основаниям (например, в качестве временных жильцов и т.д.). Кроме того, установить в течение какого времени они проживают в жилом помещении, имеют ли они право пользования другим жилым помещением и не утрачено ли ими такое право. В случае спора данные факты могут быть подтверждены любыми средствами доказывания.

18. В случае если лицо, перестало быть членом семьи нанимателя, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, он имеет равные права и обязанности с членами семьи нанимателя.

Поскольку бывшие члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам данного договора, то они вправе потребовать от наймодателя и нанимателя заключение с ними отдельного соглашения определяющего порядок и размер их участия по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, ремонт и содержание жилого помещения. Наниматель жилого помещения вправе также обратиться с таким требованием. Споры, возникающие в связи с отказом заключить такое соглашение или недостижением соглашения между сторонами по его содержанию разрешаются в судебном порядке.

19. В силу статьи 66 Жилищного кодекса при временном отсутствии нанимателя по договору социального найма или членов его семьи, жилое помещение сохраняется за ними в течении шести месяцев, если законом не предусмотрен более длительный срок.

По требованию заинтересованных лиц признание вышеуказанных лиц утратившими право пользования жилым помещением по договору социального найма вследствие их отсутствия сверх установленных сроков производится в судебном порядке.

При рассмотрении таких споров, выяснению подлежат следующие обстоятельства: по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении, носит ли его выезд вынужденный характер (конфликтные отношения в семье, расторжение брака) или добровольный, временный



характер (работа, обучение, лечение и т.д.) или постоянный (переехал в другое место жительства, вывез свои вещи, вступил в новый брак и т.д.). Кроме того, необходимо установить не чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением со стороны других лиц проживающих в нем, приобрел ли ответчик право пользования другим жилым помещением в новом месте жительства, исполняет ли он обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и т.д.

Если будет установлено, что причина их отсутствия свыше установленных сроков уважительная, суд отказывает в удовлетворении иска.

Факт возвращения нанимателя и членов его семьи, отсутствовавших в жилом помещении свыше установленных законом сроков до рассмотрения, предъявленного к ним иска об утрате права пользования жилым помещением, не является бесспорным основанием к отказу в иске и должно оцениваться судом в совокупности со всеми другими собранными по делу доказательствами. Если ответчик отсутствовал свыше установленных законом сроков без уважительных причин, и вселился в жилое помещение вопреки воле членов семьи, то он может быть признан судом, утратившим право пользования жилым помещением.

Отсутствие у гражданина, добровольно выехавшего из жилого помещения в другое место жительства, в новом месте жительства права пользования жилым помещением по договору социального найма или права собственности на жилое помещение само по себе не может являться для признания отсутствия этого гражданина в спорном жилом помещении временным, поскольку согласно части 2 статьи 1 Жилищного кодекса граждане осуществляют принадлежащие им жилищные права добровольно.

20. Судам, судьям следует учитывать, что расторжение договора социального найма и выселение граждан из такого жилого помещения по требованию нанимателя или местного исполнительного органа государственной власти и органа самоуправления поселков и сёл в соответствии с требованиями части 2 статьи 2 Жилищного кодекса возможно только в порядке и на основаниях, предусмотренных Жилищного кодекса. В этом случае к отношениям, связанным с расторжением и прекращением договора социального найма жилого помещения, нормы Гражданского кодекса не применяются.

21. При принятии искового заявления о выселении ответчика из жилых помещений с предоставлением другого жилого помещения, судья должен проверить, указаны ли в исковом заявлении адрес конкретного жилого помещения, предоставляемого ответчику и свободно ли оно от прав других лиц. При отсутствии таких сведений судья выносит определение об оставлении заявления без движения, и предоставляет истцу срок для исправления недостатков.

По делам о выселении граждан с предоставлением другого жилого помещения на основании статьи 76 Жилищного кодекса, в случае если жилое помещение или дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу

или разрушению, подлежит переводу в нежилое помещение, жилое помещение признано непригодным для проживания, в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего наниматель и члены его семьи признаются нуждающимися в жилом помещении, судам, судьям следует иметь в виду, что другое жилое помещение, предложенное гражданам по договору социального найма, должно соответствовать требованиям статей 53-54 и 79 Жилищного кодекса.

В случае удовлетворения иска о выселении граждан из жилого помещения по вышеуказанному основанию в резолютивной части решения должны быть указаны адрес конкретного жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма и все лица, подлежащие выселению.

При рассмотрении искового заявления наймодателя о расторжении договора социального найма и выселении нанимателя и проживающих с ним членов его семьи, с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма в связи с невнесением им платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в течение более шести месяцев без уважительных причин, необходимо установить, по каким причинам и в течение какого периода времени нанимателем и членами его семьи не исполнялось обязательство по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Для разрешения таких споров юридическое значение имеет обстоятельство невнесения указанных платежей нанимателем и членами его семьи непрерывно, в течение более чем шесть месяцев подряд.

К уважительным причинам невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги могут быть отнесены:

- длительная задержка выплаты заработной платы и пенсии;
- тяжелое материальное положение нанимателя и членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры;
- болезнь нанимателя или членов его семьи;
- наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и т.п.

22. По основаниям, предусмотренным в статьях 74 части 2 и 82 части 2 Жилищного кодекса по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут, а наниматель и члены его семьи выселены из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Судам, судьям следует иметь в виду, что выселение граждан из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения, является крайней мерой и возможно лишь при установлении факта систематичности противоправных, виновных действий со стороны нанимателя и (или) членов его семьи, которые несмотря на предупреждения наймодателя в любой форме

(устной или письменной) о необходимости устранить допущенные нарушения, эти нарушения не устранили.

Под разрушением или повреждением жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, следует понимать целенаправленные, постоянного характера действия, влекущие повреждение либо уничтожение структурных элементов квартиры (окон, дверей, пола, стен, санитарно-технического оборудования и т.п.).

Под систематическим нарушением прав общего проживания, нанимателем и членами его семьи, что делает невозможным для других совместное проживание в одной квартире или одном здании, следует отнести их неоднократные, постоянно повторяющиеся действия по пользованию жилым помещением без соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении или доме граждан, а также с нарушением санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных требований, иных требований законодательства, правил пользования жилым помещением (например прослушивание музыки, использование телевизора, игра на музыкальных инструментах в ночное время с превышением допустимой громкости, выполнение ремонтно-строительных работ или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время, совершение хулиганских действий и т.п.).

Под понятием нецелевого использования жилого дома понимается использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных и др.), то есть превращение жилого дома в нежилое.

При этом следует иметь в виду, что законодатель не запрещает использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности с согласия собственника и жильцов этого помещения, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

По основаниям, указанным в пунктах 3 и 4 части 2 статьи 74 Жилищного кодекса лица могут быть выселены судом без предоставления другого жилого помещения, если меры предупреждения и воздействия в любой форме (письменные или устные) оказались безрезультатными.

23. При рассмотрении исков об оспаривании обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма между нанимателями данных помещений, необходимо проверять осуществлен ли он по решению соответствующих наймодателей и с письменного согласия нанимателей и совершеннолетних членов их семей, а также не имеются ли условия, предусмотренные статьей 69 Жилищного кодекса, при которых обмен жилыми помещениями запрещается.

Обмен жилыми помещениями, его условия и обжалование действий (бездействия) наймодателя регулируется “Порядком обмена жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма”, утвержденного постановлением Правительства Республики Таджикистан от 29 мая 2023 года, №210. В случае возникновения спора по данным вопросам стороны могут обратиться в суд в порядке искового производства.

Обмен жилых помещений, относящихся к фонду социального использования, на жилые помещения индивидуального, специализированного и жилищного фонда коммерческого использования в Жилищном кодексе не предусмотрен.

Если обмен жилыми помещениями совершен с нарушением требований статей 68 и 69 Жилищного кодекса, он может быть признан недействительным. Также обмен жилыми помещениями может быть признан недействительным по другим основаниям, предусмотренным законодательством, в частности гражданским законодательством о признании сделок недействительными (например, фиктивность обмена, совершение обмена под влиянием обмана и вследствие заблуждения).

24. Судам, судьям следует обратить внимание на то, что к жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся:

- служебные жилые помещения;
- жилые помещения в общежитиях;
- жилые помещения в системе учреждений медицинского и социального обслуживания;
- жилые помещения для размещения вынужденных переселенцев и беженцев.

Использование жилого помещения в качестве специализированного допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду, решением государственного органа, учреждений и организаций, управляющих данным фондом.

Основанием заключения договора найма конкретного специализированного жилого помещения, дающего право на вселение и проживание в жилом помещении, является согласно статье 90 Жилищного кодекса решение собственников таких помещений или уполномоченных ими органов и лиц.

Требования о признании недействительными решения о предоставлении гражданину специализированного жилого помещения и заключенного на его основании договора найма подлежат разрешению в соответствии с положениями Гражданского кодекса и по основаниям, предусмотренным в статье 96 Жилищного кодекса, а также другими нормативными правовыми актами.

Договор найма специализированного жилого помещения, может быть, расторгнут в любое время с согласия сторон или по инициативе нанимателя.

В случае неисполнения нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма специализированного

жилого помещения, а также в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 74 Жилищного кодекса договор найма специализированного жилого помещения, может быть, расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя.

При расторжении и прекращении договора найма специализированного жилого помещения граждане обязаны освободить жилое помещение. В случае отказа от освобождения жилого помещения, они подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Переход права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передача такого жилого помещения в хозяйственное или оперативное управление другому юридическому лицу, влечет за собой прекращение договора найма такого жилого помещения за исключением случаев, если новый собственник такого жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником – нанимателем этого жилого помещения.

Если при рассмотрении дел будет установлено, что действия сторон не являясь разумными, справедливыми и добросовестными, направлены с намерением причинить вред собственнику или другому лицу, а также злоупотребления правом в иных формах, в таком случае суды, судьи могут полностью или частично отказать лицу в защите принадлежащих ему прав, а также применять другие меры, предусмотренные законом.

25. Рекомендовать судам, судьям уделять особое внимание вопросам обеспечения права на жилище и при выявлении случаев нарушения жилищного законодательства, прав и законных интересов субъектов жилищных правоотношений в отношении соответствующих организаций или должностных лиц, допустивших нарушения реагировать вынесением частных определений. Если судом в действиях сторон, других участников процесса, должностных лиц или другого лица, выявлены признаки преступления, то соответствующие материалы направляются органам прокуратуры для возбуждения уголовного дела в отношении этого лица.

26. С принятием настоящего Постановления признать утратившим силу Постановление Пленума Верховного Суда Республики Таджикистан «О применении судами жилищного законодательства» от 20 марта 1997 года.

**Председатель Верховного Суда  
Республика Таджикистан**

**Ш. Шохиён**

**Секретарь Пленума,  
Судья Верховного Суда  
Республика Таджикистан**

**С.Хакимзода**