

Волжина Елизавета Алексеевна,
Студентка 4 курса Юридического Института,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Иванович,
к.ю.н, доцент кафедры гражданского права и процесса,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

ОБМЕН ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Аннотация. В статье представлен анализ правового регулирования обмена жилыми помещениями. В рамках статьи изучены правовые аспекты осуществления обмена жилыми помещениями, занимаемыми по договору социального найма. В качестве проблемы правового регулирования внимание на вопросы принудительного обмена по требованию членов семьи нанимателя и общую сложность механизма обмена в жилищном праве.

Ключевые слова: Обмен жилыми помещениями, жилые помещения, социальный найм, наниматель, наймодатель, члены семьи, согласие, жилищное право, жилищное регулирование.

Жилищные правоотношения являются достаточно динамичными, чему способствует ряд законодательных положений, позволяющих изменять характер жилищных правоотношений в связи с заключением различного рода договорных конструкций, в том числе по обмену жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма. Институт обмена и замены жилых помещений в российском жилищном праве является результатом преемства советского правового регулирования. Однако как отмечается в доктрине рассматриваемый институт нельзя считать рудиментным для российской системы права, что подтверждает возросшее число в российской судебной практике споров, связанных с обменом жилыми помещениями [1, с. 33].

Сущность обмена жилыми помещениями заключается в том, что наниматель помещения по договору социального найма при достижении согласия с другим нанимателем жилого помещения могут осуществить обмен жилыми помещениями. Однако процедура обмена жилыми помещениями, предоставляемыми по договору социального найма, осложняется трехсторонним характером правоотношений по обмену, необходимостью учета интересов членов семьи нанимателя, а также получением согласия органов опеки и попечительства на совершение обмена, если членами семьи нанимателя являются несовершеннолетние лица.

Правовому регулированию права на обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, посвящается статья 72 ЖК РФ [2]. Согласно указанной норме, обмен жилыми помещениями, занимаемыми по договору социального найма, происходит между различными нанимателями. Предметом обмена в порядке ст. 72-74 ЖК РФ могут быть только жилые помещения, занимаемые по договору социального найма. Из п. 33 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» также следует, что нормы не регулируют общественные отношения «родственного» и «смешанного «обменов», поскольку такие обмены не предусмотрены действующим российским законодательством [3].



Между тем, наниматели не могут самостоятельно без согласия членов их семей произвести обмен. ЖК РФ предусматривает, что условием реализации права нанимателя на обмен жилым помещением является получение письменного согласия всех членов семьи нанимателя, в том числе временно отсутствующих. Также, принимая во внимание правовое регулирование ч. 4 ст. 72 ЖК РФ в случае, если членами семьи нанимателя являются несовершеннолетние, то потребуется получение согласия органа опеки и попечительства.

Что касается роли наймодателей в правоотношениях по обмену жилыми помещениями, занимаемыми на основании договоров социального найма, то необходимо сослаться на регулирование в ст. 74 ЖК РФ. Согласно указанной нормы, наймодатели представляют свое согласие на обмен жилыми помещениями или отказ в обмене только при наличии заключенного договора об обмене жилыми помещениями, сторонами которого будут являться нанимателя. На первый взгляд может показаться, что жилищное регулирование полностью учитывает интересы наймодателей в вопросе, связанном с обменом помещениями. Однако дальнейшее изучение норм показывает, что фактически наймодатель не может по собственному усмотрению и мотивам отказать в даче согласия на обмен. Согласно действующему правовому регулированию, наймодатель вправе возражать против обмена жилыми помещениями в случаях, предусмотренных ст. 73 ЖК РФ, которая предусматривает основания, когда обмен является недопустимым в силу закона.

Кроме того, в силу ч. 1 ст. 70 ЖК РФ, наймодатель может отказать в выдаче согласия, если в результате обмена не будет соблюдена учетная норма жилой площади на каждого члена семьи.

Члены семьи нанимателя вправе и сами выражать свое требование нанимателю об обмене жилыми помещениями. В случае возражения нанимателя, гарантируется возможность принудительного обмена в судебном порядке. Однако возражение членов семьи нанимателя не является безусловным основанием для суда удовлетворить требование о принудительном обмене жилыми помещениями. Определяющими в таком споре будут обстоятельства, которые названы в законе как «заслуживающие внимание». Из данной формулировки следует вывод, что перечень таких обстоятельств не является исчерпывающим и определяется, в том числе, судебским усмотрением.

Также отмечается и в доктрине о том, что «отрицательные решения судов по искам о принудительном обмене встречаются значительно чаще. Основным доводом к отказу выступает факт ухудшения жилищных условий, который не имеет законодательной дефиниции и трактуется судами «собираательно», исходя из многих положений жилищного законодательства и отдельных разъяснений высшей судебной инстанции» [4, с. 12].

По мнению И.И. Макушенко, проблема принудительного обмена заключается в том, что принудительный обмен влечет изменение жилого помещения и для нанимателя, который является ответчиком по требованиям о принудительном обмене жилыми помещениями. Автором выдвинута следующая инициатива, направленная на совершенствование законодательства: «Позволить производить обмен в одностороннем порядке, то есть позволить истцу подобрать нанимателя для обмена непосредственно между ними, без изменения жилого помещения, занимаемого ответчиком» [5, с. 93].

Изучение российской судебной практики показывает, что участниками жилищных правоотношений достаточно часто неправильно применяются нормы материального права с целью обмена жилыми помещениями. Так, как следует из акта одного из судов, решение вопроса об обмене жилыми помещениями в судебном порядке должно предполагать под собой предложение конкретных вариантов обмена. Так, члены семьи нанимателя не вправе требовать осуществления принудительного обмена в порядке ч. 3 ст. 72 ЖК РФ в случае, если у них отсутствует конкретный вариант обмена с другим нанимателем жилого помещения по



договору социального найма [6]. Из чего следует, что заявление членов семьи нанимателя, требующих принудительного обмена, должно включать в себя также варианты обменов жилыми помещениями.

В завершении исследования вопроса об обмене жилыми помещениями, можно сделать вывод о том, что институт обмена жилыми помещениями нельзя назвать совершенным. Правовое регулирование порядка принудительного обмена по требованию членов семьи нанимателя содержит в себе элемент, который в последующем порождает различные и не единообразные по своему содержанию судебные кейсы.

Список литературы:

1. Формакидов Д.А. Обмен жилыми помещениями: отголоски прошлого и долгосрочные перспективы // Семейное и жилищное право. 2024. № 2. С. 33-36.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (ред. от 20.02.2026) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № (часть I). Ст. 14.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 (ред. от 09.12.2025) «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2009. № 9.
4. Сулова С.И. Заслуживающие внимания доводы, законные интересы и обстоятельства при разрешении жилищных споров // Пролог: журнал о праве. 2020. № 3. С. 10-16.
5. Макушенко И.И. Проблемы принудительного обмена жилых помещений, предоставляемых по договору социального найма // В сборнике: Вызовы глобализации и развитие цифрового общества в условиях новой реальности. Сборник материалов VII Международной научно-практической конференции. Москва, 2023. С. 89-94.
6. Решение Орехово-Зуевского городского суда (Московская область) от 26 августа 2025 г. по делу № 2-3332/2025 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://clck.ru/3SJ66A> (дата обращения: 01.03.2026).

