



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 51-КГ16-4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 апреля 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,
судей Вавилычевой Т.Ю. и Назаренко Т.Н.

с участием прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску комитета по управлению муниципальной собственностью г. Барнаула к Максимовой О. Д., Максимова С. В., Максимовой И. В., Азарову В. В. о применении последствий недействительности договора социального найма, истребовании имущества из чужого незаконного владения

по кассационной жалобе Максимовой О. Д. на решение Октябрьского районного суда г. Барнаула Алтайского края от 12 мая 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 5 августа 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав объяснения Максимовой О.Д., поддержавшей доводы кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., полагавшей кассационную жалобу подлежащей удовлетворению,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

комитет по управлению муниципальной собственностью города Барнаула обратился в суд с иском к Максимовой О.Д., Максимова С.В., Максимовой И.В., Азарову В.В. о применении последствий недействительности договора социального найма, об истребовании имущества в виде нежилого помещения общей площадью [REDACTED] кв.м, расположенного на первом этаже здания по ул. [REDACTED], из незаконного владения. В обоснование требований истец указал, что спорное имущество является муниципальной собственностью, расположено в здании МБОУ «СОШ № [REDACTED]» и находится в оперативном управлении учреждения. В помещении проживают ответчики, при этом зарегистрированы в нём только Максимова О.Д. (с 20 июня 1985 г.) и Максимов С.В. (с 6 февраля 2003 г.) Решением Октябрьского районного суда г. Барнаула Алтайского края от 6 августа 2013 г. договор социального найма помещения, заключенный 2 февраля 2010 г. между МБОУ «СОШ № [REDACTED]» и Максимовой О.Д., признан недействительным. Решением того же суда от 5 сентября 2013 г. исковые требования Максимовой О.Д., Максимова С.В., Максимовой И.В. и Азарова В.В. к администрации г. Барнаула, комитету по управлению муниципальной собственностью г. Барнаула о признании права проживания в спорном жилом помещении и признании его жилым оставлены без удовлетворения. При указанных обстоятельствах истец полагает, что ответчики не имеют права занимать спорное помещение.

В судебном заседании представитель истца Пономарёва Т.В. требования поддержала.

Ответчики Максимова И.В. и Азаров В.В. в судебное заседание не явились. Представитель ответчиков Максимовой О.Д., Максимова С.В. – Кутузова Н.Г. возражала против удовлетворения иска.

Решением Октябрьского районного суда г. Барнаула Алтайского края от 12 мая 2015 г. исковые требования удовлетворены, применены последствия недействительности сделки от 2 февраля 2010 г., стороны приведены в первоначальное положение путем передачи МБОУ «СОШ № [REDACTED]» нежилого помещения площадью [REDACTED] кв.м, расположенного на первом этаже д. [REDACTED] по ул. [REDACTED], занимаемого Максимовой О.Д., Максимовым С.В., Максимовой И.В. и Азаровым В.В.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 5 августа 2015 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Максимовой О.Д. ставится вопрос о передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной

коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены решения и апелляционного определения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. от 4 марта 2016 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

По мнению Судебной коллегии, такие нарушения были допущены при рассмотрении настоящего дела судами первой и апелляционной инстанций.

Как установлено судом и следует из материалов дела, нежилое здание по адресу: [REDACTED], является муниципальной собственностью г. Барнаула и находится в оперативном управлении МБОУ «СОШ № [REDACTED]» (л.д. 7).

Решением Октябрьского районного суда г. Барнаула Алтайского края от 6 августа 2013 г. договор социального найма спорного помещения, заключенный 2 февраля 2010 г. между МБОУ «СОШ № [REDACTED]» и Максимовой О.Д., признан недействительным (л.д. 14–19).

Решением Октябрьского районного суда г. Барнаула Алтайского края от 5 сентября 2013 г. оставлены без удовлетворения иски требования Максимовой О.Д., Максимова С.В., Максимовой И.В. и Азарова В.В. к администрации г. Барнаула, комитету по управлению муниципальной собственностью г. Барнаула о признании права на проживание в спорном помещении и признании его жилым (л.д. 21–25).

Согласно домовой книге Максимова О.Д. зарегистрирована в спорном помещении с 1985 года, также в нём зарегистрирован Максимов С.В. (л.д. 48–52).

Максимова О.Д. 1 марта 1985 г. принята в среднюю школу № [REDACTED] г. Барнаула, впоследствии переименованную в МБОУ «СОШ № [REDACTED]», в качестве уборщицы, 2 июля 1987 г. переведена на должность заместителя директора по

хозяйственной части, 9 января 2014 г. переведена на должность заведующего хозяйственной частью, 23 марта 2015 г. уволена по собственному желанию (л.д. 43–47).

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что у ответчиков отсутствуют законные основания для проживания в спорном помещении. Договор найма помещения признан недействительным, в связи с чем суд пришёл к выводу об обоснованности требований истца о применении последствий недействительности сделки путём истребования занимаемого ответчиками помещения.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, отклонив возражения ответчика о том, что спорные правоотношения возникли не на основании договора социального найма от 2 февраля 2010 г., а на основании фактического вселения Максимовой О.Д. и Максимова С.В. в помещение в 1985 году в связи с трудовыми отношениями. Истцом для защиты нарушенного права заявлен иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения, которым ответчики пользуются неправомерно.

Данные выводы суда первой и апелляционной инстанций нельзя признать законными, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права.

Статьёй 15 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что объектами жилищных прав являются жилые помещения (часть 1).

Жилым помещением признаётся изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) (часть 2).

К жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната (часть 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно части 1 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение предназначено для проживания граждан.

Аналогичные положения содержались в статье 7 Жилищного кодекса РСФСР, действовавшей на момент предоставления спорного помещения Максимовой О.Д.

В силу указанных выше нормативных положений для проживания могут быть предоставлены только жилые помещения.

Как установлено судом и следует из материалов дела, спорное жилое помещение было предоставлено Максимовой О.Д. для проживания в 1985 году, с этого же периода времени она зарегистрирована в нём, сын ответчика Максимов С.В. зарегистрирован с 1997 года.

В соответствии с представленной в материалы дела копией поэтажного плана от 4 апреля 2013 г., заверенной директором МБОУ «СОШ № []» Пономарёвой Т.В., спорное помещение находится на 1 этаже, состоит из двух комнат жилой площадью [] кв.м и [] кв.м, а также вспомогательных помещений (л.д. 8–9).

В соответствии со статьёй 4 Жилищного кодекса РСФСР, действовавшего в период вселения Максимовой О.Д. и её сына Максимова С.В. в спорное помещение, находящиеся на территории РСФСР жилые дома, а также жилые помещения в других строениях образуют жилищный фонд, к которому относятся не только жилые дома, но и жилые помещения в других строениях. В жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах, предназначенных для торговых, бытовых и иных нужд промышленного характера.

Аналогичное содержание имела статья 1 Закона Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики», определяющая структуру жилищного фонда как совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома, квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Таким образом, на момент вселения ответчиков в спорное помещение факт нахождения жилого помещения в нежилом здании не противоречил действовавшему в тот период жилищному законодательству.

Согласно статьям 47 и 105 Жилищного кодекса РСФСР ордер на жилое помещение является основанием для вселения в жилое помещение. Однако отсутствие у гражданина ордера на занятие жилой площади при фактическом вселении в предоставленное ему помещение, проживании в нём и исполнении обязанностей нанимателя само по себе не может служить препятствием к возникновению у такого лица права пользования жилым помещением.

Факт непрерывного длительного проживания Максимовой О.Д. (более 30 лет) и членов её семьи в спорном жилом помещении и оплаты учреждению коммунальных услуг и квартплаты за пользование им был установлен судом. Вселение Максимовой О.Д. в жилое помещение произошло вследствие трудовых отношений с учреждением.

Каких-либо злоупотреблений или нарушений со стороны ответчиков при вселении в спорное помещение допущено не было. Обратного материалы дела не содержат.

Поскольку ответчики занимают спорное помещение, состоящее из двух жилых комнат, на законных основаниях (в связи с трудовыми отношениями Максимовой О.Д.), между сторонами сложились фактически жилищные

правоотношения, то оснований для применения положений статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации не имеется.

Статьёй 13 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный закон) установлено, что граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, состоят на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учёте, не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 43 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», судам следует учитывать, что статьёй 13 Вводного закона предусмотрены дополнительные гарантии для граждан, проживающих в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. В соответствии с названной статьёй указанные граждане, состоящие на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставленных по договорам социального найма (часть 1 статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации), или имеющие право состоять на данном учёте (часть 2 статьи 52 Жилищного кодекса Российской Федерации), не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. Категории граждан, выселяемых из служебных жилых помещений и общежитий с предоставлением другого жилого помещения, были определены статьями 108 и 110 Жилищного кодекса РСФСР.

Таким образом, статья 13 указанного закона дополняет определённый частью 2 статьи 103 Жилищного кодекса Российской Федерации перечень лиц, которые не могут быть выселены из специализированных жилых помещений без предоставления им других жилых помещений.

Как следует из материалов дела, стаж работы Максимовой О.Д. в учреждении, предоставившем ей жилое помещение для проживания, на 1 марта 2005 г. составляет более 10 лет, Максимова О.Д. состоит на учёте нуждающихся в жилых помещениях.

По настоящему делу с учётом заявленных исковых требований одним из юридически значимых и подлежащих доказыванию обстоятельств являлось выяснение статуса спорного помещения в момент его предоставления Максимовой О.Д. как жилого и наличия совокупности предусмотренных статьёй 13 Вводного закона условий, при которых Максимова О.Д. и члены её семьи не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения.

Однако указанные выше обстоятельства не были приняты во внимание судами обеих инстанций при разрешении спора.

При таких обстоятельствах решение суда первой инстанции и апелляционное определение суда апелляционной инстанции нельзя признать законными. Они приняты с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможна защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, что согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для отмены обжалуемых судебных постановлений и направления дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное, установить обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора, и вынести решение в соответствии с требованиями закона (ст. 195 – 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Октябрьского районного суда г. Барнаула Алтайского края от 12 мая 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 5 августа 2015 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи