



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 51-КГПР16-6

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 апреля 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,  
судей Назаренко Т.Н., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску комитета по управлению муниципальной собственностью города Барнаула к Вершинину О. В. об истребовании имущества из чужого незаконного владения

по кассационному представлению заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Кехлерова С.Г. и кассационной жалобе Вершинина Олега Владимировича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 26 мая 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., поддержавшей доводы кассационного представления, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

комитет по управлению муниципальной собственностью города Барнаула обратился в суд с иском к Вершинину О.В. об истребовании из незаконного владения ответчика помещения общей площадью ■ кв. м, расположенного в подвале здания муниципального автономного дошкольного образовательного учреждения «Детский сад № ■» по адресу: ■ (14).

В обоснование иска указал, что ответчик без законных оснований занимает

нежилое помещение в подвале здания детского сада, находящегося в муниципальной собственности города Барнаула. Поскольку нежилое помещение в здании детского сада не может являться объектом жилищных правоотношений, комитет по управлению муниципальной собственностью города Барнаула полагает, что спорное имущество подлежит возврату собственнику на основании статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Решением Железнодорожного районного суда г. Барнаула Алтайского края от 5 марта 2015 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 26 мая 2015 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым требования комитета по управлению муниципальной собственностью города Барнаула удовлетворены, спорное помещение истребовано из владения ответчика путём его выселения.

В кассационном представлении заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Кехлерова С.Г. и кассационной жалобе Вершинина О.В. ставится вопрос об отмене апелляционного определения ввиду существенных нарушений норм материального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 22 марта 2016 г. кассационное представление и кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационного представления и кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшегося по делу апелляционного постановления.

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.

Такие нарушения были допущены при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, нежилое здание по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – находится в муниципальной собственности города Барнаула и передано в оперативное управление муниципальному автономному дошкольному образовательному учреждению «Детский сад № [REDACTED]», созданному 11 сентября 2013 г. путём реорганизации в форме выделения из муниципального автономного образовательного учреждения дополнительного образования детей «Детский оздоровительно-образовательный центр [REDACTED]» с переходом указанных в разделительном балансе прав и обязанностей (свидетельства о государственной регистрации права от 6 марта 2013 г. серии [REDACTED] и от 22 ноября 2013 г. серии [REDACTED], распоряжение комитета по образованию города

Барнаула от 24 апреля 2013 г. № 10, передаточный акт от 7 ноября 2013 г., разделительный баланс государственного (муниципального) учреждения от 4 сентября 2013 г. – т.1, л.д. 7–8, 15, 2–23, 83).

Комиссией дошкольного образовательного учреждения «Детский сад № [ ] [ ]» при обследовании подвального помещения здания, обозначенного литер А, 3 февраля 2014 г. установлено, что подвальное помещение непригодно для проживания (т. 1, л.д. 12, 16–17).

Находящаяся в подвальном помещении здания детского сада комната № 8 (14) площадью [ ] кв. м в 1978 году была предоставлена для проживания матери несовершеннолетнего на тот момент Вершинина О.В. – Гаськовой Т.Н. работодателем на период её трудовой деятельности в Барнаульской средней школе-интернате № 3. С 18 марта 1988 г. по настоящее время семья Гаськовой Т.Н. зарегистрирована по месту жительства в указанном помещении (т. 1, л.д. 64–75, 130).

Согласно трудовой книжке Гаськова Т.Н. 26 сентября 1978 г. была принята в Барнаульскую среднюю школу-интернат № [ ] в качестве технического работника, 12 сентября 1979 г. переведена ночной няней, 1 января 1982 г. переведена бригадиром специального корпуса и уволена 10 ноября 2004 г. по собственному желанию (т. 1, л.д. 76–79).

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении иска о выселении ответчиков, суд первой инстанции, руководствуясь статьёй 13 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», статьёй 108 Жилищного кодекса РСФСР, исходил из того, что к спорным правоотношениям подлежат применению нормы жилищного законодательства, не допускающие выселение отдельной категории граждан, к которой относится ответчик. Суд указал, что между сторонами сложились фактические жилищные правоотношения по пользованию жилым помещением, вследствие чего отсутствуют основания для истребования имущества в порядке статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя исковые требования, исходил из того, что материалы дела не содержат доказательств, свидетельствующих о принадлежности расположенного в подвале образовательного учреждения помещения к объектам жилищного фонда или перевода в установленном порядке нежилого помещения в жилое, вследствие чего пришёл к выводу о незаконности проживания ответчика в помещении и, применив положения статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации, истребовал помещение из его владения путём выселения.

Данные выводы суда апелляционной инстанции нельзя признать законными, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального и процессуального 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 семье Гаськовой Т.Н.

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 Гаськовой Т.Н. и членам её семьи в 1978 году для проживания, в 1988 году Гаськова Т.Н. и Вершинин О.В. были зарегистрированы в этом помещении по месту жительства.

В соответствии с выпиской из технического паспорта здание, обозначенное лит. А, расположенное по адресу: [REDACTED], является нежилым, однако в выписке указано на наличие в подвальном помещении жилых комнат, в том числе спорной комнаты № [REDACTED] (14) площадью [REDACTED] кв. м (т.1, л.д. 88–91).

В соответствии со статьёй 4 Жилищного кодекса РСФСР, действовавшего в период предоставления спорного помещения, находящиеся на территории РСФСР жилые дома, а также жилые помещения в других строениях образуют жилищный фонд.

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 Гаськовой Т.Н. и членов её семьи 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 (более 36 лет) проживания Гаськовой Т.Н. и члена её семьи Вершинина О.В. в указанной комнате и оплаты учреждению коммунальных услуг и квартплаты за пользование данной комнатой был установлен судом первой инстанции. Вселение ответчика как члена семьи Гаськовой Т.Н. в жилое помещение произошло вследствие

трудовых отношений его матери с учреждением, предоставившим ей и членам её семьи спорную комнату для проживания на период работы в этом учреждении.

Каких-либо злоупотреблений или нарушений со стороны ответчика, жилищные права которого производны от прав его матери, при вселении в спорное помещение допущено не было. Обратного материалы дела не содержат.

Поскольку ответчик занимает спорное помещение, значащееся как жилая комната, на законных основаниях (член семьи Гаськовой Т.Н., состоявшей в трудовых отношениях с учреждением, предоставившим жилое помещение) и между сторонами сложились фактические жилищные правоотношения, то оснований для применения положений статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации не имеется.

Удовлетворяя искивые требования, суд апелляционной инстанции ограничился лишь формальным указанием на то, что спорное помещение не являлось и не является жилым, не исследовав по существу фактические обстоятельства дела, в том числе назначение спорного объекта на момент предоставления его Гаськовой Т.Н.

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 определенный 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 установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, стаж работы Гаськовой Т.Н. в учреждении, предоставившем ей и членам её семьи жилое помещение для проживания, на 1 марта 2005 года составляет более 10 лет.

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 семье Гаськовой Т.Н. и наличия совокупности предусмотренных статьёй 13 Вводного закона условий, при которых Вершинин О.В. как член семьи Гаськовой Т.Н. не может быть выселен без предоставления другого жилого помещения.

Суд апелляционной инстанции, удовлетворяя иски, не определил приведённые выше обстоятельства в качестве юридически значимых для правильного разрешения спора, они не вошли в предмет доказывания по делу и не получили правовой оценки суда.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Вершинина О.В., в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 26 мая 2015 г. подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 26 мая 2015 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

