



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ16-23

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12 апреля 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе
председательствующего Кликушина А.А.,
судей Горохова Б.А., Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Департамента городского имущества г. Москвы к Федорычеву А. М., Гольцевой-Федорычевой Е. А., Федорычеву И. А. о выселении по кассационным жалобам Федорычева А. М., действующего в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего Федорычева И. А., Гольцевой-Федорычевой Е. А. на решение Черемушкинского районного суда г. Москвы от 17 апреля 2015 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 сентября 2015 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., объяснения Федорычева А.М., действующего в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего Федорычева И.А., Гольцевой-Федорычевой Е.А., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., полагавшей, что кассационные жалобы подлежат удовлетворению, а состоявшиеся по делу судебные постановления – отмене, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Департамент городского имущества г. Москвы обратился в суд с иском к Федорычеву А.М., Гольцевой-Федорычевой Е.А., Федорычеву И.А. о выселении.

В обоснование своих требований истец указал на то, что ответчики зарегистрированы и проживают в жилом помещении, расположенном по адресу: [REDACTED], - на основании ордера № [REDACTED] серия [REDACTED] и договора найма жилого помещения в общежитии № [REDACTED] от 25 марта 2004 г.

Указанное жилое помещение ранее имело статус общежития Станкостроительного завода имени Серго Орджоникидзе, закреплённого на праве хозяйственного ведения за ФГУЭП «СЕРВЭКС» Минимущества России.

Согласно распоряжению Федерального агентства по управлению имуществом в лице его Территориального управления по городу Москве от 6 апреля 2009 г. № 429 имущество, находящееся в федеральной собственности и закреплённое на праве хозяйственного ведения за федеральным государственным унитарным предприятием «Федеральный компьютерный центр фондовых и товарных информационных технологий» (правопреемником присоединенных к нему предприятий, в том числе ФГУЭП «СЕРВЭКС») безвозмездно передано в собственность г. Москвы. Акт приёма-передачи жилого здания, расположенного по адресу: [REDACTED], - утверждён 2 сентября 2009 г.

Истец полагал, что законных оснований для вселения ответчиков в спорное жилое помещение не имелось, поскольку на момент предоставления Федорычеву А.М. и членам его семьи указанного жилого помещения, Федорычев А.М. в организации ФГУЭП «СЕРВЭКС» не работал, право пользования спорным жилым помещением у ответчиков отсутствует, в связи с чем они подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения в соответствии с требованиями статьи 35 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Ответчики иск не признали, ссылались на пропуск срока исковой давности.

Решением Черемушкинского районного суда г. Москвы от 17 апреля 2015 г. исковые требования Департамента городского имущества г. Москвы удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 сентября 2015 г. указанное решение оставлено без изменения.

В кассационных жалобах Федорычева А.М., действующего в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего Федорычева И.А., Гольцевой-Федорычевой Е.А. ставится вопрос об отмене указанных судебных

постановлений ввиду существенного нарушения норм материального права и вынесении нового решения об отказе в удовлетворении иска.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 19 января 2016 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке с вынесением определения о приостановлении исполнения решения Черемушкинского районного суда г. Москвы от 17 апреля 2015 г. до окончания производства в суде кассационной инстанции. Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 14 марта 2016 г. кассационные жалобы с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Департамент городского имущества г. Москвы, надлежащим образом извещённый о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание представителя не направил и не сообщил о причине его неявки.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьёй 385 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для их удовлетворения по следующим основаниям.

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.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможно восстановление нарушенных прав заявителей.

Как усматривается из материалов дела и установлено судом, на основании ордера от 25 марта 2004 г. № [REDACTED] серия [REDACTED], выданного ФГУЭП «СЕРВЭКС» Минимущества России, и договора найма жилого помещения в общежитии от 25 марта 2004 г. № [REDACTED] Федорычев А.М. с составом семьи из трёх человек, включая Федорычеву Е.А. (дочь) и Федорычева И.А. (сына), был вселён в жилое помещение, расположенное по адресу: [REDACTED], - общей площадью [REDACTED] кв.м.

Указанное жилое помещение находилось в общежитии, закреплённом на праве хозяйственного ведения за ФГУЭП «СЕРВЭКС» Минимущества России.

Распоряжением Федерального агентства по управлению имуществом в лице его Территориального управления по городу Москве от 6 апреля 2009 г. № 429 имущество, находящееся в федеральной собственности и закреплённое на праве хозяйственного ведения за федеральным государственным унитарным предприятием «Федеральный компьютерный центр фондовых и товарных информационных технологий» (правопреемником присоединенных к нему предприятий, в том числе ФГУЭП «СЕРВЭКС») безвозмездно передано в собственность г. Москвы.

Акт приёма-передачи жилого здания, расположенного по адресу: [REDACTED], - утверждён 2 сентября 2009 г. и в настоящее время г. Москва является собственником данного здания.

Обращаясь в суд с настоящим иском, Департамент городского имущества г. Москвы ссылался на то, что жилое помещение в общежитии предоставлено ответчикам незаконно, поскольку Федорычев А.М. в организации, выдавшей ордер, не работал, проживание ответчиков в спорном жилом помещении лишает право г. Москвы в лице Департамента распоряжаться принадлежащим имуществом.

Разрешая возникший спор и удовлетворяя исковые требования Департамента городского имущества г. Москвы о выселении Федорычева А.М. и членов его семьи из спорного жилого помещения, суд пришёл к выводу об отсутствии у ответчиков права пользования спорным жилым помещением.

При этом суд исходил из того, что на момент предоставления Федорычеву А.М. и членам его семьи жилого помещения, находящегося в общежитии, закреплённого на праве хозяйственного ведения за ФГУЭП «СЕРВЭКС», Федорычев А.М. в данной организации не работал, проживал по иному адресу, законных оснований для вселения и проживания ответчиков в спорном жилом помещении не имеется, а ордер и договор найма жилого помещения в общежитии от 25 марта 2004 г. являются недействительными (ничтожными) в соответствии со ст. 168 ГК РФ.

Отклоняя ходатайство ответчиков о применении последствий пропуска срока исковой давности, суд сослался на ст. 181 ГК РФ и указал на то, что Департаменту городского имущества г. Москвы стало известно о регистрации Федорычева А.М., Гольцевой-Федорычевой Е.А. и Федорычева И.А. в спорном жилом помещении 22 июня 2012 г., после передачи списка о зарегистрированных гражданах, исковое заявление подано в суд 13 февраля 2015 г., то есть срок исковой давности истцом не пропущен.

Суд апелляционной инстанции, оставляя решение без изменения, в мотивировочной части апелляционного определения указал на то, что суд правильно применил к возникшим по данному делу правоотношениям норму

статьи 168 ГК РФ о недействительности сделок, не соответствующих требованиям закона или иных правовых актов, но при этом признал ошибочной ссылку суда на статью 181 ГК РФ. Поскольку истцом не заявлялись иски о признании выданного ответчиком ордера и заключённого с ними договора найма жилого помещения в общежитии недействительными, а был поставлен только вопрос об их выселении в порядке статьи 304 ГК РФ и статьи 35 ЖК РФ, по мнению суда апелляционной инстанции, по данному делу подлежали применению нормы статей 196 и 200 ГК РФ, а срок исковой давности начинает течь с момента, когда истец узнал или должен был узнать о нарушении своего права.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит выводы судов первой и апелляционной инстанций основанными на неправильном толковании и применении норм материального права и сделанными без учёта и выяснения обстоятельств, имеющих существенное правовое значение для правильного разрешения возникшего спора.

В силу статьи 40 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

Никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом, другими федеральными законами (часть 4 статьи 3 ЖК РФ).

В соответствии со статьёй 5 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» к жилищным отношениям, возникшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных этим Федеральным законом.

В соответствии со статьёй 109 Жилищного кодекса РСФСР, действовавшего на момент вселения Федорычева А.М. и членов его семьи в спорную квартиру, для проживания рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан в период работы или учебы могут использоваться общежития.

Порядок предоставления жилой площади в общежитиях и пользования ею определяется законодательством Союза ССР и Советом Министров РСФСР.

Пунктом 2 Примерного положения об общежитиях, утверждённого в соответствии с частью 2 статьи 109 Жилищного кодекса РСФСР Постановлением Совета Министров РСФСР от 11 августа 1988 года № 328 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 23 июля 1993 года), определено, что общежития предназначаются для проживания

рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан в период работы или учёбы.

Пунктом 10 указанного Положения установлен порядок предоставления жилой площади в общежитии по ордерам, выдаваемым администрацией предприятия на основании совместного с профсоюзным комитетом решения.

При рассмотрении настоящего дела судом установлено, что ордер на жилую площадь в общежитии от 25 марта 2004 г. № [] серия [] Федорычеву А.М. с двумя детьми был выдан ФГУЭП «СЕРВЭКС» Минимущества России на основании протокола совместного заседания администрации ФГУЭП «СЕРВЭКС» и профсоюзного комитета от 25 марта 2004 года. На основании этого ордера с Федорычевым А.М. 25 марта 2004 г. был заключён договор найма жилого помещения в общежитии, находившемся на тот момент в федеральной собственности. При этом данных о том, что Федорычевым А.М. ордер был получен вследствие его неправомерных действий, в деле нет.

Как разъяснено в пункте 4 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», принимая во внимание, что жилое помещение может выступать объектом как гражданских, так и жилищных правоотношений, судам следует иметь в виду, что гражданское законодательство в отличие от жилищного законодательства регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением как объектом экономического оборота (например, сделки с жилыми помещениями, включая передачу в коммерческий наем жилых помещений).

По данному делу между сторонами возникли не гражданско-правовые, а жилищные отношения по поводу пользования ответчиками спорным жилым помещением, и основания для прекращения этих отношений устанавливаются жилищным законодательством.

В пункте 8 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 разъяснено, что при разрешении споров, связанных с защитой жилищных прав, судам необходимо иметь в виду, что принцип неприкосновенности жилища и недопустимости произвольного лишения жилища является одним из основных принципов не только конституционного, но и жилищного законодательства (статья 25 Конституции Российской Федерации, статьи 1, 3 ЖК РФ).

Принцип недопустимости произвольного лишения жилища предполагает, что никто не может быть выселен из жилого помещения или ограничен в праве пользования им, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации, другими

федеральными законами (часть 4 статьи 3 ЖК РФ).

Часть 1 статьи 6 Жилищного кодекса РФ закрепляет общеправовой принцип действия законодательства во времени: акт жилищного законодательства не имеет обратной силы и применяется к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

Вселение ответчиков в спорное помещение имело место в период действия Жилищного кодекса РСФСР, статьёй 48 которого было установлено, что ордер на жилое помещение может быть признан недействительным в судебном порядке в случаях представления гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, нарушения прав других граждан или организаций на указанное в ордере жилое помещение, неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилого помещения, а также в иных случаях нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений.

Требование о признании ордера недействительным может быть заявлено в течение трех лет со дня его выдачи.

Как разъяснено в п.п. «в» п. 41 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №14 от 2 июля 2009г., нарушение требований ЖК РФ и Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду при принятии решения о предоставлении гражданину специализированного жилого помещения с учетом положений пункта 2 части 3 статьи 11 ЖК РФ и части 2 статьи 99 ЖК РФ может служить основанием для предъявления в судебном порядке заинтересованными лицами требования о признании этого решения, а также заключенного на его основании договора найма специализированного жилого помещения недействительными и выселении проживающих в жилом помещении лиц.

Требования о признании недействительными решения о предоставлении гражданину специализированного жилого помещения и заключенного на его основании договора найма специализированного жилого помещения подлежат разрешению исходя из аналогии закона (часть 1 статьи 7 ЖК РФ) применительно к правилам, установленным статьей 168 ГК РФ, о недействительности сделки, не соответствующей закону или иным правовым актам, а также пунктом 1 статьи 181 ГК РФ, предусматривающим трехгодичный срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки, течение которого начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

Решение о предоставлении специализированного жилого помещения и, соответственно, договор найма специализированного жилого помещения могут быть признаны недействительными, если будет установлено, что нарушены требования, предъявляемые к форме и порядку принятия указанного решения, а также если отсутствуют необходимые основания для заключения договора специализированного найма жилого помещения

Указанное разъяснение Пленума применимо и тем правоотношениям, которые возникли до введения в действие ЖК РФ, но при рассмотрении настоящего дела судами первой и апелляционной инстанций учтены не были, что привело к ошибочному выводу о том, что выселение ответчиков из спорного жилого помещения может быть произведено на основании статьи 304 ГК РФ и 35 ЖК РФ без рассмотрения вопроса о недействительности или ничтожности выданного ответчикам ордера и заключённого с ними договора найма жилого помещения в общежитии.

Основанием для вселения ответчиков в спорное жилое помещение являлся ордер установленного образца, выданный уполномоченным на то органом на основании совместного решения администрации и профсоюзного комитета предприятия, которому принадлежало общежитие; на основании ордера с ответчиками был заключён договор найма жилого помещения в общежитии, который ответчиками исполнялся надлежащим образом и который действует до настоящего времени. Таким образом, у ответчиков возникло право пользования спорным жилым помещением.

При рассмотрении настоящего дела истцом не были заявлены требования о признании выданного ответчикам ордера и договора найма жилого помещения в общежитии недействительными. В связи с этим остались невыясненными юридически значимые для данного дела обстоятельства, связанные с вселением ответчиков в спорное помещение, не устанавливались судом и основания, по которым мог быть сделан вывод о недействительности ордера и договора найма.

С учётом изложенного не могут быть признаны правильными и выводы суда об определении момента начала течения срока исковой давности по заявленным истцом требованиям.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами 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 заявителей, в связи с чем решение Черемушкинского районного суда г. Москвы от 17 апреля 2015 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 сентября 2015 года подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное, надлежащим образом проверить существенные для данного дела обстоятельства и доводы ответчиков об отсутствии в их действиях при вселении в спорное жилое помещение недобросовестности, после чего разрешить спор по существу.

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

определила:

решение Черемушкинского районного суда г. Москвы от 17 апреля 2015 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 сентября 2015 года отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий:

Судьи: