



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 87-В11-3

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 января 2012г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Горшкова В.В.

судей - Харланова А.В. и Момотова В.В.

рассмотрела в судебном заседании дело по иску открытого акционерного общества «Костромакоопцентр» к Яблоковой В.М. о взыскании денежных средств за проживание в общежитии по надзорной жалобе Яблоковой В.М. на решение Свердловского районного суда г. Костромы от 1 декабря 2010 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Костромского областного суда от 16 февраля 2011 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Харланова А.В., объяснения представителя Яблоковой В.М. – Негорюхиной О.В., поддержавшей доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

21 апреля 1994 года Яблоковой В.М., как работнику Костромского технологического техникума, находившегося в ведении открытого акционерного общества «Костромакоопцентр», предоставлено жилое помещение в общежитии по адресу: г. [REDACTED], ул. [REDACTED], дом [REDACTED].

Яблокова В.М. по требованию администрации Костромского технологического техникума в связи с проведением капитального ремонта ранее занимаемого ею жилого помещения по ул. [REDACTED], в доме [REDACTED] в г.

переселилась на тех же условиях в общежитие по адресу: г. [REDACTED], дом [REDACTED]. 01 августа 2002 года ей выдан ордер на занятие жилого помещения № [REDACTED] в указанном общежитии.

31 марта 2004 года Костромским технологическим техникумом здание общежития по адресу: г. [REDACTED], дом [REDACTED] передано на баланс открытого акционерного общества «Костромакоопцентр».

1 апреля 2004 года открытое акционерное общество «Костромакоопцентр» предложило Яблоковой В.М. заключить письменный договор краткосрочного найма занимаемого ею жилого помещения, от заключения которого она отказалась.

Вступившим в законную силу решением Свердловского районного суда г. Костромы от 20 августа 2004 года открытому акционерному обществу «Костромакоопцентр» отказано в удовлетворении иска о взыскании с Яблоковой В.М. суммы задолженности за пользование жилым помещением и выселении (л.д. 21).

Открытое акционерное общество «Костромакоопцентр» является собственником многоквартирного жилого дома, общей площадью 4384,7 кв.м, находящегося по адресу: [REDACTED] область, г. [REDACTED], дом [REDACTED] (свидетельство о государственной регистрации права от 16 сентября 2008 года).

Обратившись в суд с вышеуказанным иском к Яблоковой В.М., ОАО «Костромакоопцентр» ссылалось на то, что в доме, где проживает ответчица, жилые помещения предоставляются по договорам найма, цена в которых утверждается генеральным директором общества и одинакова для всех проживающих.

От заключения договора найма жилого помещения Яблокова В.М. отказывается. От оплаты стоимости проживания на равных для всех проживающих в жилом доме лиц ответчица также отказывается, ежемесячно производит оплату занимаемого ею жилого помещения и коммунальных услуг по тарифам и ставкам, утвержденным органом местного самоуправления для граждан, проживающих в жилых помещениях по договорам социального найма. За период с 01 апреля 2004 года по 31 июля 2010 года задолженность составила [REDACTED] рублей. Полагает, что собственник жилого помещения и наниматель своими конклюдентными действиями подтвердили наличие между

ними договорных отношений, так как ответчица проживает в помещении № [REDACTED], а истец начисляет ей арендные платежи.

Просит взыскать с Яблоковой В.М. плату за проживание в размере [REDACTED] рублей, а также судебные издержки в связи с оплатой госпошлины в размере 4 149 руб. 40 коп.

Решением Свердловского районного суда г. Костромы от 1 декабря 2010 года, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Костромского областного суда от 16 февраля 2011 года, иск удовлетворен частично.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 23 мая 2011 г. отказано в передаче надзорной жалобы Яблоковой В.М. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В повторной надзорной жалобе Яблоковой В.М. ставится вопрос об отмене судебных постановлений.

В соответствии с частью 3 статьи 381 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации Председатель Верховного Суда Российской Федерации, его заместитель вправе не согласиться с определением судьи Верховного Суда Российской Федерации об отказе в передаче надзорной жалобы или представления прокурора для рассмотрения в судебном заседании суда надзорной инстанции и вынести определение о его отмене и передаче надзорной жалобы или представления прокурора с делом для рассмотрения в судебном заседании суда надзорной инстанции.

30 сентября 2011г. заместитель Председателя Верховного Суда Российской Федерации истребовал дело в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 26 декабря 2011г. отменил определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 23 мая 2011 г. и передал надзорную жалобу Яблоковой В.М. с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 09 декабря 2010г. №353-ФЗ «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» настоящая жалоба рассматривается по правилам действовавшим на день ее подачи.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Частично удовлетворяя исковые требования открытого акционерного общества «Костромакоопцентр», суд первой инстанции, с которым согласилась судебная коллегия по гражданским делам Костромского областного суда, исходил из того, что отсутствие письменного договора коммерческого найма с истцом не освобождает Яблокову В.М. от обязанности вносить плату за проживание в жилом помещении на условиях, определенных собственником жилого помещения.

Между тем, с выводом суда о том, что в данном случае оплата за проживание в жилом помещении должна производиться Яблоковой В.М. по договору коммерческого найма, согласиться нельзя.

Согласно ст.682 Гражданского кодекса РФ размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. Одностороннее изменение размера платы за жилое помещение не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором.

В соответствии со ст. 157 Жилищного кодекса РФ плата за коммунальные услуги взимается по утвержденным в установленном порядке тарифам.

Решением Свердловского районного суда г. Костромы от 20 августа 2004 года установлена законность вселения ответчицы в комнату № [REDACTED] общежития по адресу: г. [REDACTED].

Этим же решением суда было установлено, что оплату за пользование жилой площадью и коммунальные услуги в общежитии по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED] Яблокова В.М. производила на основании договора по тарифам и ставкам, утвержденным органами местного самоуправления для

граждан, проживающих в жилых помещениях по договорам социального найма, а также то, что переселилась последняя в указанную выше комнату № [REDACTED] по [REDACTED] 39 на тех же условиях, на которых она проживала в ранее занимаемом жилом помещении.

Таким образом, несмотря на переход права собственности на жилой дом к ОАО «Костромакоопцентр», с учетом данного решения суда, Яблокова В.М. сохранила право оплачивать проживание в жилом помещении по тарифам, установленным органом местного самоуправления для граждан, проживающих в жилых помещениях по договорам социального найма.

Указанные выше обстоятельства не были учтены судом при разрешении возникшего спора. Допущенные судом нарушения норм материального права являются существенными, повлиявшими на исход дела.

На основании изложенного состоявшиеся судебные постановления нельзя признать законными и они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду необходимо учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь ст.ст. 387, 388, 390 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Свердловского районного суда г. Костромы от 1 декабря 2010 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Костромского областного суда от 16 февраля 2011 года отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]