



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 12-В11-3

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 марта 2012 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Харланова А.В.,

судей Гетман Е.С., Момотова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Союза потребительских обществ Республики Марий Эл к Даниловой Т.Я. о понуждении к заключению договора найма жилого помещения по надзорной жалобе Даниловой Т.Я. на решение Йошкар-Олинского городского суда Республики Марий Эл от 27 января 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Марий Эл от 22 марта 2011 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения представителя Даниловой Т.Я. Чубаровой О.В., поддержавшей доводы надзорной жалобы, представителя Союза потребительских обществ Республики Марий Эл Бурбан С.Б., возражавшей против удовлетворения надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Союз потребительских обществ Республики Марий Эл (далее – Марпотребсоюз) обратился в суд с иском к Даниловой Т.Я. о понуждении к заключению договора найма жилого помещения, расположенного по адресу: г. [] (ранее []), на условиях договора, приложенного к иску (в редакции от 23 апреля 2010 г.), указав, что Марпотребсоюз является собственником жилого помещения, ответчице предлагалось заключить договор найма жилого помещения и осуществлять плату за наем по условиям договора, однако добровольно заключить договор найма она отказывается.

Данилова Т.Я. иск не признала.

Решением Йошкар-Олинского городского суда Республики Марий Эл от 27 января 2011 г. иск Марпотребсоюза удовлетворен частично. Суд обязал Данилову Т.Я. заключить с истцом договор найма жилого помещения – квартиры [] общей площадью 20,1 кв.м, расположенной по адресу: Республика [], - в редакции от 23 апреля 2010 г., за исключением пунктов 8.1, 8.2 и 8.3, касающихся установления срока договора.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Марий Эл от 22 марта 2011 г. решение суда первой инстанции изменено. Суд обязал Данилову Т.Я. заключить с истцом договор найма жилого помещения – квартиры [] общей площадью 20,1 кв.м, расположенной по адресу: Республика [], в редакции от 23 апреля 2010 г.

В надзорной жалобе от 19 октября 2011 г. Данилова Т.Я. ставит вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся судебных постановлений.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 9 декабря 2010 г. № 353-ФЗ «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» надзорные жалобы и представления прокурора, не рассмотренные на день вступления в силу указанного Федерального закона (1 января 2012 г.), рассматриваются по правилам, действовавшим на день их подачи в суд соответствующей инстанции, в связи с чем указанная надзорная жалоба подлежит рассмотрению в надзорном порядке по правилам главы 41 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей до 1 января 2012 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 22 февраля 2012 г. надзорная жалоба Даниловой Т.Я. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в надзорной жалобе, возражения на надзорную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Марий Эл в части.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устраниния 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).

Такие нарушения норм материального права были допущены судом кассационной инстанции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 7 августа 1985 г. исполнительным комитетом Ленинского района Совета народных депутатов г. [REDACTED] Даниловой Т.Я. выдан ордер №1463 на право занятия жилого помещения, расположенного по адресу: г. [REDACTED] [REDACTED] (по делу № [REDACTED]), на состав семьи один человек.

30 октября 2008 г. и 23 апреля 2010 г. Марпотребсоюзом в адрес Даниловой Т.Я. направлялись предложения о заключении договора найма жилого помещения. 29 сентября 2010 г. составлен Акт об отказе Даниловой Т.Я. заключить в письменной форме договор найма.

Разрешая спор, суд первой инстанции пришел к выводу том, что требования Марпотребсоюза о понуждении Даниловой Т.Я. к заключению договора найма жилого помещения, содержащего в том числе условия о плате за наем жилого помещения в сумме [REDACTED] руб. [REDACTED] коп. ежемесячно, о расторжении договора в случае аварийного состояния здания, являются обоснованными, однако поскольку жилое помещение Даниловой Т.Я. передано в пользование по договору жилищного найма в 1985 году бессрочно, постольку оснований для установления срока в новом договоре найма не имеется, в связи с чем удовлетворил иск, исключив соответствующие пункты о сроке из договора найма жилого помещения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Марий Эл с выводами суда первой инстанции в части исключения из договора найма условия о его сроке не согласилась, указав, что заключение сторонами договора найма жилого помещения, носящего бессрочный характер, не основано на законе и приведет фактически к заключению договора социального найма в отношении жилого помещения, не относящегося ни к государственному, ни к муниципальному жилищному фонду. В связи с этим суд кассационной инстанции изменил решение суда первой инстанции в данной части, обязав Данилову Т.Я. заключить с Марпотребсоюзом договор найма жилого помещения – квартиры [REDACTED], расположенной по адресу: [REDACTED], [REDACTED], в редакции от 23 апреля 2010 г., предусматривающей пункты о сроке действия договора найма жилого помещения, и оставил в остальной части решение суд первой инстанции без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с решением суда кассационной инстанции в части изменения постановления суда первой инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

В силу статьи 5 Жилищного кодекса РСФСР, действовавшего на момент предоставления жилого помещения Даниловой Т.Я., жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие колхозам и другим кооперативным организациям, их объединениям, профсоюзов и иным общественным организациям, относились к общественному жилищному фонду.

Согласно статье 10 (части 1 и 2) указанного Кодекса граждане РСФСР имели право на получение в установленном порядке жилого помещения в домах

государственного или общественного жилищного фонда, либо жилищно-строительных кооперативов. Жилые помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда, а также в домах жилищно-строительных кооперативов предоставлялись гражданам в бессрочное пользование.

В соответствии со статьей 47 этого же Кодекса на основании решения о предоставлении жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда исполнительный комитет районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Советов народных депутатов выдавал гражданину ордер, который являлся единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение.

Пользование жилыми помещениями в домах государственного и общественного жилищного фонда согласно статье 50 Жилищного кодекса РСФСР осуществлялось в соответствии с договором найма жилого помещения и правилами пользования жилыми помещениями.

Договор найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда заключался в письменной форме на основании ордера на жилое помещение между наймодателем - жилищно-эксплуатационной организацией (а при ее отсутствии – соответствующим предприятием, учреждением, организацией) и нанимателем – гражданином, на имя которого выдан ордер (статья 51 Жилищного кодекса РСФСР).

На основе анализа указанных правовых норм суд первой инстанции пришел к выводу о том, что правоотношения между Даниловой Т.Я. и Марпотребсоюзом по пользованию спорным жилым помещением возникли на основании договора жилищного найма и носят бессрочный характер.

Судебная коллегия находит этот вывод суда первой инстанции правильным, основанным на законе.

В связи с этим ссылка суда кассационной инстанции на статью 683 (пункт 1) Гражданского кодекса Российской Федерации, положенную в обоснование удовлетворения исковых требований Марпотребсоюза о понуждении Даниловой Т.Я. к заключению договора найма жилого помещения в редакции от 23 апреля 2010 г., предусматривающей пункты о сроке действия договора, является ошибочной.

В соответствии с пунктом 1 статьи 683 Гражданского кодекса Российской Федерации договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.

Названная статья Гражданского кодекса Российской Федерации регламентирует срок договора коммерческого найма, являющегося разновидностью найма жилых помещений и заключаемого в домах частного жилищного фонда как фонда, находящегося в собственности юридических лиц.

Решением Арбитражного суда Республики Марий Эл от 15 марта 2010 г. установлено, что дом [REDACTED] построен и введен в

эксплуатацию в 1958 году Марпотребсоюзом на отведенном для этих целей земельном участке. Марпотребсоюз владеет и пользуется данным объектом капитального строительства с момента создания. Указанным решением за Марпотребсоюзом признано право собственности на этот дом.

Согласно статье 5 Федерального закона от 26 января 1996 г. №15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» часть вторая Гражданского кодекса Российской Федерации (и соответственно ее статья 683) применяется к обязательственным отношениям, возникшим после введения ее в действие, то есть после 1 марта 1996 г. По обязательственным отношениям, возникшим до 1 марта 1996 г., часть вторая Гражданского кодекса Российской Федерации применяется к тем правам и обязанностям, которые возникнут после введения ее в действие.

Поскольку обязательственные правоотношения по пользованию жилым помещением возникли между Даниловой Т.Я. и Марпотребсоюзом в 1985 году в порядке, установленном Жилищным кодексом РСФСР, на основании договора жилищного найма, носящего бессрочный характер, поскольку положения статьи 683 (пункт 1) Гражданского кодекса Российской Федерации о сроке договора найма жилого помещения к спорным правоотношениям применению не подлежали.

То обстоятельство, что по решению арбитражного суда за истцом было признано право собственности на дом, в котором находится спорная квартира, на бессрочный характер правоотношений сторон по пользованию спорным жилым помещением влиять не может.

При таких обстоятельствах решение суда первой инстанции по основаниям, изложенным в определении судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Марий Эл от 22 марта 2011 г., изменению не подлежало.

Вместе с тем Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены решения Йошкар-Олинского городского суда Республики Марий Эл от 27 января 2011 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Марий Эл от 22 марта 2011 г. в части, в которой решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судебное постановление от 22 марта 2011 г., вынесенное судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Республики Марий Эл, в части изменения решения Йошкар-Олинского городского суда Республики Марий Эл от 27 января 2011 г., обязанности Даниловой Т.Я. заключить с Марпотребсоюзом договор найма жилого помещения – квартиры [общей площадью 20,1 кв.м, расположенной на втором этаже здания по адресу:], - в редакции от 23 апреля 2010 г. подлежит отмене, поскольку при рассмотрении данного дела судом кассационной инстанции были допущены

существенные нарушения норм материального права, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав Даниловой Т.Я., а решение Йошкар-Олинского городского суда Республики Марий Эл от 27 января 2011 г. – оставлению в силе.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Марий Эл от 22 марта 2011 г. в части изменения решения Йошкар-Олинского городского суда Республики Марий Эл от 27 января 2011 г., обязанности Даниловой Т. Я. заключить с Союзом потребительских обществ Республики Марий Эл договор найма жилого помещения – квартиры общкой площадью 20,1 кв.м, расположенной на втором этаже здания по адресу: [REDACTED], - в редакции от 23 апреля 2010 г. отменить. Оставить в силе решение Йошкар-Олинского городского суда Республики Марий Эл от 27 января 2011 г.

Председательствующий

Судьи