



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ12-59

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 октября 2012 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Пчелинцевой Л.М. и Момотова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании 23 октября 2012 г. гражданское дело по иску ООО «Бизнес Сервис» к Бискуп Т [REDACTED] Т [REDACTED], Бискуп Н [REDACTED] В [REDACTED] об устранении препятствий в пользовании нежилым помещением и снятии с регистрационного учета, по встречному иску Бискуп Т.Т., Бискуп Н.В. к ООО «Бизнес Сервис» о признании помещения жилым, пригодным для постоянного проживания, признании права на проживание, признании права общей долевой собственности в порядке приватизации

по кассационной жалобе Бискуп Т.Т., Бискуп Н.В. на решение Анапского городского суда Краснодарского края от 1 июля 2010 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 сентября 2010 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Пчелинцевой Л.М., объяснения Бискуп Т.Т., поддержавшей доводы кассационной жалобы, объяснения представителя ООО «Бизнес Сервис» Брюховой О.А., полагавшей судебные постановления не подлежащими отмене,

изучив материалы дела, переданного с кассационной жалобой Бискуп Т.Т., Бискуп Н.В. для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации [REDACTED] от 28 сентября 2012 г.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Сервис» обратилось в суд с иском к Бискуп Т.Т., Бискуп Н.В. об устранении препятствий в пользовании нежилым помещением и снятии с регистрационного учета. В обоснование иска общество ссылалось на то, что на основании договора купли-продажи и свидетельств о государственной регистрации права общество является собственником недвижимого имущества, расположенного по адресу: [REDACTED] край, [REDACTED], д. [REDACTED], в том числе здания изолятора литеры «З» общей площадью 196,1 кв. м. Данные объекты недвижимости ранее являлись санаторием «[REDACTED]» и в настоящее время используются по тому же назначению. Ответчики без законных оснований используют для проживания нежилое помещение изолятора литеры «З», чем чинят ООО «Бизнес Сервис» препятствия в пользовании своим имуществом и лишают возможности осуществлять деятельность по организации отдыха граждан. Кроме того, ответчики зарегистрированы в данном нежилом помещении в нарушение требований закона, поскольку указанное помещение не является жилым.

Ответчики Бискуп Т.Т. и Бискуп Н.В. предъявили встречный иск к ООО «Бизнес Сервис» о признании помещения жилым, пригодным для постоянного проживания, признании права на проживание и признании права общей долевой собственности в порядке приватизации жилого помещения. В обоснование иска указали, что на основании ордера № 1 от 2 ноября 1996 г., выданного акционерным обществом закрытого типа санаторий «[REDACTED]», с согласия профсоюзного комитета с Бискуп Т.Т. был заключен 2 ноября 1996 г. типовой договор найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда в Российской Федерации, согласно которому ей и членам ее семьи была предоставлена в пользование 3-комнатная квартира общей площадью 56,5 кв.м., жилой площадью 41,5 кв.м., составляющая часть здания изолятора литеры «З», находящегося по адресу: [REDACTED] край, [REDACTED], д. [REDACTED], корп. [REDACTED] кв. [REDACTED]. Согласно протоколу заседания профсоюзного комитета АОЗТ санаторий «[REDACTED]» от 7 января 1997 г. администрацией предприятия дано согласие на их заселение в квартиру. На основании приказа АОЗТ санаторий «[REDACTED]» от 15 января 1997 г. комнаты в квартире переоборудованы под жилое помещение, после чего истцы в установленном законом порядке зарегистрированы по месту жительства, где проживают постоянно на протяжении 15 лет, оплачивают коммунальные услуги.

Решением Анапского городского суда Краснодарского края от 1 июля 2010 г. иск ООО «Бизнес Сервис» удовлетворен, в удовлетворении встречных исковых требований Бискуп Т.Т. и Бискуп Н.В. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 сентября 2010 г. решение суда оставлено без изменения.

Бискуп Т.Т. и Бискуп Н.В. обратились в Верховный Суд Российской Федерации с надзорной жалобой на указанные судебные постановления.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 10 марта 2011 г. отказано в передаче поданной до 1 января 2012 г. надзорной жалобы Бискуп Т.Т. и Бискуп Н.В. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В повторной кассационной жалобе Бискуп Т.Т. и Бискуп Н.В. ставится вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений и вынесения по делу нового решения об отказе в удовлетворении иска ООО «Бизнес Сервис» и удовлетворении встречных исковых требований.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы Бискуп Т.Т. и Бискуп Н.В., поданной 2 июля 2012 г., заместителем Председателя Верховного Суда Российской Федерации [REDACTED] 8 августа 2012 г. дело было истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и его же определением от 28 сентября 2012 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации Х [REDACTED] от 10 марта 2011 г. отменено, кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив обоснованность доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу не подлежащей удовлетворению.

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 (ст. 387 ГПК РФ).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судом такого характера существенного нарушения норм материального или процессуального права при рассмотрении настоящего дела не допущено.

Как установлено судом и усматривается из материалов дела, в собственности ООО «Бизнес Сервис» на основании договора купли-продажи от 22 июня 2006 г. и свидетельств о государственной регистрации права от 4 июля 2006 г. находится недвижимое имущество, расположенное

по адресу: [ ] край, [ ], д. [ ] в том числе здание изолятора литеры «З».

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 4 июля 2006 г. здание изолятора литеры «З», находящееся по адресу: [ ] край, [ ] [ ] [ ], д. [ ], является нежилым.

Бискуп Т.Т. и Бискуп Н.В. зарегистрированы и проживают в здании изолятора литеры «З», в котором оборудована квартира общей площадью 56,5 кв.м., жилой площадью 41,5 кв.м., расположенном по адресу: [ ] край, [ ], д. [ ]

Судом установлено, что Бискуп Т.Т. и Бискуп Н.В. были вселены в спорное помещение с согласия бывшего собственника объектов недвижимости – АОЗТ санаторий «[ ]», что подтверждается протоколом заседания профсоюзного комитета от 7 января 1997 г. № 1.

В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В соответствии с пунктом 3 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995 г. № 713, местом жительства является место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма (поднайма), социального найма либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, - жилой дом, квартира, служебное жилое помещение, специализированные дома (общежитие, гостиница-приют, дом маневренного фонда, специальный дом для одиноких и престарелых, дом-интернат для инвалидов, ветеранов и другие), а также иное жилое помещение.

Согласно ст. 15 ЖК РФ объектами жилищных прав являются жилые помещения. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)). Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

К жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната (ч. 1 ст. 16 ЖК РФ).

Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение установлен ст. 23 ЖК РФ, в соответствии с которой перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного

самоуправления. Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения представляет заявление о переводе помещения с приложением ряда документов.

Удовлетворяя исковые требования ООО «Бизнес Сервис» и отказывая во встречном иске Бискуп Т.Т. и Бискуп Н.В., суд первой инстанции, руководствуясь вышеприведенными положениями ГК РФ и ЖК РФ, исходил из того, что договор найма спорного помещения между ООО «Бизнес Сервис» и Бискуп Т.Т., Бискуп Н.В. не заключался, здание изолятора литеры «З», в котором находится это помещение, не является жилым, собственник помещения не подавал заявления в орган местного самоуправления, а тот в свою очередь не принимал решения о переводе здания изолятора или части этого здания в жилое помещение.

Суд второй инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, указав также на то, что переоборудование нежилого помещения для проживания в нем, выдача ордера на нежилое помещение неуполномоченным лицом (главным врачом санатория «           |           »), взимание за данное помещение платы не являются основаниями для признания помещения, которое всегда использовалось в качестве изолятора для помещения в нем граждан, заболевших в период нахождения на отдыхе, жилым.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает выводы судов первой и второй инстанций основанными на правильном толковании и применении норм материального права и соответствующими установленным судами первой и второй инстанций обстоятельствам дела.

Исходя из этого довод кассационной жалобы о том, что спорное помещение предоставлено Бискуп Т.Т. по договору социального найма в связи с трудовыми отношениями с АОЗТ санаторий «           |           », является несостоятельным, поскольку судебными инстанциями было установлено, что данное помещение в здании изолятора предоставлялось Бискуп Т.Т. неуполномоченным лицом и оно не было признано в установленном порядке жилым.

Кроме того, из содержания имеющейся в деле копии договора найма жилого помещения, состоящего из комнат № 6, 10, 11, в здании изолятора литеры «З», заключенного между главным врачом АОЗТ санаторий            и Бискуп Т.Т. 2 ноября 1996 г., усматривается, что согласно пункту 12 договора он заключен на срок, не превышающий пять лет (л.д. 53). Это дает основание характеризовать его в силу ст. 683 ГК РФ как договор коммерческого найма, а не договор социального найма, как полагают Бискуп Т.Т. и Бискуп Н.В. Наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма в соответствии с законом права на приватизацию занимаемого жилого помещения не имеет.

Что касается довода кассационной жалобы о предоставлении спорного помещения Бискуп Т.Т. в связи с имеющимся у нее статусом вынужденного переселенца (беженца), а потому у суда не имелось правовых оснований для удовлетворения исковых требований ООО «Бизнес Сервис» и отказа в удовлетворении иска Бискуп Т.Т. и Бискуп Н.В., то Судебная коллегия находит его необоснованным ввиду следующего.

Статьей 7 Закона Российской Федерации от 19 февраля 1993 г. № 4530-1 «О вынужденных переселенцах» установлены порядок и форма обеспечения жильем лиц, имеющих статус вынужденного переселенца. Согласно положениям этой статьи соответствующий территориальный орган федерального органа исполнительной власти включает вынужденного переселенца на основании его заявления в список граждан на получение жилья в фонде жилья для временного поселения вынужденных переселенцев (относящегося к специализированному жилищному фонду), а такой жилой фонд не подлежит приватизации в силу закона (ч. 3 ст. 92 ЖК РФ, п. 5 ст. 11 Закона Российской Федерации «О вынужденных переселенцах»). Однако в материалах дела отсутствуют документы, подтверждающие факт включения территориальным органом федерального органа исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции, Бискуп Т.Т. в названный список и отнесения здания изолятора литеры «З» или части его к такому фонду.

С учётом изложенного Судебная коллегия признает обжалуемые судебные постановления судов первой и второй инстанций законными и не находит предусмотренных ст. 387 ГПК РФ оснований для удовлетворения кассационной жалобы Бискуп Т.Т. и Бискуп Н.В.

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

**определила:**

решение Анапского городского суда Краснодарского края от 1 июля 2010 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 сентября 2010 г. оставить без изменения, а кассационную жалобу Бискуп Т.Т. и Бискуп Н.В. – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи