



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ13-41

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 апреля 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Момотова В.В.,  
судей Пчелинцевой Л.М. и Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании 23 апреля 2013 г. гражданское дело по иску Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы к Ильиной Н [ ] А [ ], Ильину И [ ] О [ ], Ильину К [ ] И [ ] о выселении и по встречному иску Ильиной Н [ ] А [ ], Ильина И [ ] О [ ] к Департаменту жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы о признании права на жилое помещение

по кассационной жалобе Ильиной Н [ ] А [ ], Ильина И [ ] О [ ] на решение Люблинского районного суда г. Москвы от 17 октября 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 24 апреля 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Пчелинцевой Л.М., объяснения Ильиных Н [ ] А [ ], Ильиных И [ ] О [ ], поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения представителя Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы Лиховидовой Н.И. и представителя префектуры ЮВАО г. Москвы

Юхина А.А., возражавших против удовлетворения жалобы, объяснения представителя ГКУ г. Москвы «Жилищник» Шараповой Л.В., поддержавшей доводы жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., полагавшей судебные постановления подлежащими отмене, а жалобу подлежащей удовлетворению,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы обратился в суд с иском к Ильиной Н [ ] А [ ], Ильину И [ ] О [ ], Ильину К [ ] И [ ] о выселении из жилого помещения, снятии ответчиков с регистрационного учета в квартире по адресу: г. [ ], [ ], корп. [ ], а также признании недействительными договоров найма специализированного жилого помещения от 15 августа 2007 г., от 1 февраля 2008 г. и от 24 сентября 2008 г.

В обоснование исковых требований истец указал, что ответчики вселились в спорную квартиру на основании договора найма жилого помещения в общежитии от 15 августа 2007 г., который с ними заключило Государственное унитарное предприятие г. Москвы «Жилищник-1» (далее - ГУП г. Москвы «Жилищник-1»), не являющееся собственником либо законным владельцем спорного жилого помещения, в связи с чем заключенный договор найма от 15 августа 2007 г. и два последующих договора от 1 февраля 2008 г. и от 24 сентября 2008 г. являются незаконными. Департаментом жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы 24 июня 2009 г. с ответчиками был заключен договор социального найма спорного жилого помещения, который, по мнению истца, также является незаконным, поскольку предоставление жилого помещения из жилого фонда г. Москвы на условиях социального найма возможно только в отношении граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилых помещениях либо нуждающихся в содействии г. Москвы в приобретении жилых помещений, ответчики на таком учете не состоят. Ссылаясь на положения ст. 168 ГК РФ и ст. 304 ГК РФ, просил признать недействительным договор социального найма жилого помещения и выселить ответчиков из занимаемого жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

Ильина Н [ ] А [ ], Ильин И [ ] О [ ] обратились к Департаменту жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы со встречным иском о признании права социального найма на спорное жилое помещение, указав, что ГУП г. Москвы «Жилищник-1», предоставившее их семье спорное жилое помещение (двухкомнатную квартиру [ ], корпус [ ]) и заключившее впоследствии соответствующие договоры найма жилого помещения в общежитии, действовало в пределах

своих полномочий и в соответствии с требованиями действующего законодательства. Ранее семья Ильиных с 1993 года проживала в другом общежитии в г. [ ] [ ] [ ], предоставленном Ильиной Н.А. в связи с трудовыми отношениями, а в спорное жилое помещение по ул. [ ] корп. [ ] Ильиные были переселены в связи с капитальным ремонтом общежития по ул. [ ]. По мнению истцов, они приобрели право социального найма на спорное жилое помещение.

Решением Люблинского районного суда г. Москвы от 17 октября 2011 г. иск Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы удовлетворен частично – договоры найма жилого помещения в общежитии от 15 августа 2007 г., от 1 февраля 2008 г., от 24 сентября 2008 г. и договор социального найма жилого помещения от 24 июня 2009 г. признаны недействительными; Ильина Н.А., Ильин И.О., Ильин К.И. выселены из жилого помещения по адресу: г. [ ] корп. [ ] без предоставления другого жилого помещения. В удовлетворении иска о снятии Ильиной Н.А., Ильина И.О., Ильина К.И. с регистрационного учета отказано. В удовлетворении встречного иска Ильиной Н.А. и Ильина И.О. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 24 апреля 2012 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Ильиной Н.А. и Ильиным И.О. поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены вынесенных судебных постановлений, как незаконных.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы Ильиной Н.А. и Ильина И.О. по материалам истребованного гражданского дела судьей Верховного Суда Российской Федерации Пчелинцевой Л.М. дело было истребовано 27 февраля 2013 г. в Верховный Суд Российской Федерации, и ее же определением от 2 апреля 2013 г. кассационная жалоба с делом переданы 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 подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены судебных постановлений в кассационном порядке.

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 приходит к выводу, что при рассмотрении настоящего дела такого характера существенные нарушения норм материального права были допущены судами первой и второй инстанций, которые выразились в следующем.

Как установлено судом и видно из материалов дела, в связи с трудовыми отношениями Ильиной Н.А. с автомобильным заводом имени Ленинского комсомола (АЗЛК, в дальнейшем – ОАО «Москвич») ее семья, выехавшая в 1992 году из [REDACTED], с 1993 года с письменного разрешения руководства завода проживала в общежитии, расположенном по адресу: г. [REDACTED], ул. [REDACTED] комнаты [REDACTED].

В связи с капитальным ремонтом здания семья Ильиных в составе трех человек – Ильиной Н.А., ее мужа Ильина И.О. и сына Ильина К.И. в 2005 году переселена в двухкомнатную квартиру в общежитии, расположенном по адресу: г. [REDACTED] корп. [REDACTED].

Указанное жилое помещение находилось в хозяйственном ведении ГУП г. Москвы «Жилищник-1» (т. 1, л.д. 32).

15 августа 2007 г., 1 февраля 2008 г. и 24 сентября 2008 г. между Ильиной Н.А. и ГУП г. Москвы «Жилищник-1» заключались договоры найма жилого помещения в специализированном жилищном фонде (общежитии), расположенном по адресу: г. [REDACTED] корп. [REDACTED] (т. 1, л.д. 198).

В соответствии с постановлением Правительства Москвы № 814-ПП от 23 ноября 2004 г. «О принятии общежитий, находящихся на балансе ОАО «Москвич», в собственность города Москвы», [REDACTED] по ул. [REDACTED] и [REDACTED] корп. [REDACTED] [REDACTED] были приняты в собственность города Москвы.

Право собственности города Москвы на жилое помещение по адресу: [REDACTED], корп. [REDACTED] (занимаемое семьей Ильиных) зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30 октября 2006 г.

Распоряжением префекта ЮВАО г. Москвы от 30 декабря 2008 г. квартиры с 1 по 154 в доме [REDACTED], корп. [REDACTED] [REDACTED], находящиеся в хозяйственном ведении ГУП г. Москвы «Жилищник-1», выведены из статуса общежития с последующей передачей в жилищный фонд города.

Распоряжением префекта ЮВАО г. Москвы от 22 апреля 2009 г. № 2012 ЖК Ильиной Н.А. на семью из трех человек (она, муж – Ильин И.О., сын – Ильин К.И.) предоставлена двухкомнатная квартира по адресу: ул. [REDACTED], корп. [REDACTED].

24 июня 2009 г. между Ильиной Н.А. и ДЖП и ЖФ г. Москвы на основании распоряжения префекта ЮВАО от 22 апреля 2009 г. № 2012 ЖК заключен договор социального найма спорного жилого помещения.

8 июля 2009 г. Ильина Н.А. и Ильин И.О. зарегистрировались в спорном жилом помещении.

25 ноября 2009 г. распоряжение префекта ЮВАО от 22 апреля 2009 г. отменено.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы о выселении семьи Ильиных из спорного жилого помещения, суд первой инстанции исходил из того, что в связи с передачей спорного жилого помещения в муниципальную собственность 23 ноября 2004 г. оно утратило статус общежития и к нему применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма. При таких обстоятельствах заключение ГУП г. Москвы «Жилищник-1» с Ильиной Н.А. договоров найма жилого помещения в общежитии (от 15 августа 2007 г., от 1 февраля 2008 г. и от 24 сентября 2008 г.) незаконно, так как спорное жилое помещение могло быть предоставлено гражданам только по договору социального найма. Учитывая, что в силу ч. 1 ст. 57 ЖК РФ жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет, а семья Ильиных на учете нуждающихся в жилых помещениях либо на учете нуждающихся в содействии г. Москвы в приобретении жилых помещений не состоит, суд пришел к выводу об отсутствии предусмотренных законом оснований для проживания Ильиных по договору социального найма в жилом помещении, по поводу которого возник спор. Поскольку договоры найма спорного жилого помещения в общежитии, а также договор социального найма спорного жилого помещения были заключены, по мнению суда, с нарушением закона, суд, руководствуясь ст. 166 - 168 ГК РФ, признал их недействительными и прекратил право пользования ответчиков Ильиных спорным жилым помещением и выселил их из него без предоставления другого жилого помещения исходя из положений ст. 304 ГК РФ и ст. 35 ЖК РФ.

С данными выводами согласился суд второй инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что выводы судов основаны на неправильном толковании и применении норм материального права к отношениям сторон.

В пункте 8 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» разъяснено, что при разрешении споров, связанных с защитой жилищных прав, судам необходимо иметь в виду, что принцип неприкосновенности жилища и недопустимости производного лишения жилища является одним из основных принципов не только конституционного, но и жилищного законодательства (статья 25 Конституции Российской Федерации, статьи 1, 3 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии со ст. 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»

Федерации» к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, вне зависимости от даты передачи этих жилых помещений и от даты их предоставления гражданам на законных основаниях применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

Из данной правовой нормы следует, что общежития, которые принадлежали государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и были переданы в ведение органов местного самоуправления, утрачивают статус общежитий в силу закона и к ним применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

При этом отсутствие договора социального найма, а также решения органа местного самоуправления об исключении соответствующего дома из специализированного жилищного фонда не может препятствовать осуществлению гражданами прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма, поскольку их реализация не может быть поставлена в зависимость от оформления органами местного самоуправления указанных документов.

По настоящему делу судом установлено, что семья Ильиных до вселения в спорную квартиру с 1993 года проживала в жилом помещении в общежитии по адресу: г. [REDACTED], предоставленном Ильиной Н.А. в связи с трудовыми отношениями с предприятием ОАО «Москвич». Из этого жилого помещения семья Ильиных была переселена в жилое помещение в другом общежитии по ул. [REDACTED] корп. [REDACTED] в связи с капитальным ремонтом дома [REDACTED].

Ильиные более 10 лет добросовестно пользовались жилым помещением в общежитии по [REDACTED] [REDACTED] постоянно проживая в нем и внося соответствующие коммунальные платежи.

Исходя из положений ст. 50, 51, 109 Жилищного кодекса РСФСР, действовавшего в период вселения Ильиных в общежитие в 1993 году, заключение договора найма жилого помещения в письменной форме в обязательном порядке не требовалось. Согласно ст. 47 ЖК РСФСР ордер на жилое помещение являлся основанием для вселения в жилое помещение. Однако отсутствие у гражданина ордера на занятие жилого помещения при фактическом вселении в предоставленное жилое помещение, проживании в нем и исполнении обязанностей нанимателя само по себе не может служить препятствием к возникновению у такого лица права пользования жилым помещением.

Документов, свидетельствующих о том, что право семьи Ильиных на постоянное проживание в жилом помещении по [REDACTED] было

оспорено, в материалах дела не имеется. Не заявлялось соответствующих требований и при рассмотрении настоящего дела.

Каких-либо злоупотреблений или нарушений со стороны Ильиных при вселении в общежитие по ул. [REDACTED] допущено не было, а возможное нарушение должностными лицами установленного порядка оформления документов в ходе предоставления жилого помещения в общежитии не может являться основанием для умаления прав гражданина, добросовестно выполнявшего обязанности нанимателя жилого помещения. Более того, ГУП г. Москвы «Жилищник-1» как субъектом права хозяйственного ведения Ильиной Н.А. было предоставлено другое жилое помещение в общежитии по ул. [REDACTED] корп. [REDACTED] для проживания в связи с капитальным ремонтом здания по ул. [REDACTED] и заключены договоры найма жилого помещения в общежитии.

Приведенные обстоятельства, а также подлежащие применению нормы права не давали оснований для вывода судов первой и второй инстанций о незаконности проживания семьи Ильиных в общежитии по ул. [REDACTED] а затем в жилом помещении по ул. [REDACTED] [REDACTED], корп. [REDACTED] [REDACTED]. Соответственно, признание судом договоров найма жилого помещения в общежитии (от 15 августа 2007 г., от 1 февраля 2008 г. и от 24 сентября 2008 г.), заключенных с Ильиной Н.А., недействительными и выселение Ильиных из спорного жилого помещения является неправомерным.

В силу ст. 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» правовой режим жилого помещения в общежитии по ул. Шоссейной, ранее занимаемого Ильиными, и спорного жилого помещения, принятых в собственность г. Москвы в соответствии с постановлением мэра Москвы от 23 ноября 2004 г., был утрачен. Поэтому к жилому помещению, в котором проживает семья Ильиных, должен применяться правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

Таким образом, Ильиные, проживавшие на момент вступления в силу (12 января 2005 г.) ст. 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в общежитии по ул. Шоссейной, д. 22, а затем в спорном жилом помещении, приобрели право пользования жилым помещением - [REDACTED], корп. [REDACTED] на условиях договора социального найма, и их встречный иск о признании права социального найма на спорное жилое помещение обоснован и подлежит удовлетворению.

В связи с изложенным решение суда первой инстанции и определение суда второй инстанции, оставившее его без изменения, нельзя признать законными. Они приняты с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможна защита нарушенных прав и законных интересов Ильиной Н.А., Ильина И.О., что, согласно ст. 387 ГПК РФ, является основанием для отмены обжалуемых судебных постановлений.

Принимая во внимание, что обстоятельства, имеющие значение для дела, судом первой инстанции установлены, Судебная коллегия находит возможным, отменяя судебные постановления, принять новое решение, отказав в иске Департаменту жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы о выселении Ильиной Н.А., Ильина И.О., Ильина К.И. и удовлетворив встречный иск Ильиной Н.А., Ильина И.О. о признании за ними права социального найма жилого помещения, не передавая дело для нового рассмотрения, поскольку судебными инстанциями допущена ошибка в применении и толковании норм материального права.

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

**определила:**

решение Люблинского районного суда г. Москвы от 17 октября 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 24 апреля 2012 г. отменить.

Вынести по делу новое решение, которым в удовлетворении иска Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы к Ильиной Н.А., Ильину И.О., Ильину К.И. о выселении отказать.

Встречный иск Ильиной Н.А. и Ильина И.О. к Департаменту жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы удовлетворить, признав за ними право социального найма жилого помещения по адресу: г. [REDACTED], корпус [REDACTED]

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]