ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ13-100

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 24 декабря 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Момотова В.В., Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Новикова А[redacted] В[redacted] к Департаменту жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы о признании существующим договора найма помещения, по кассационной жалобе представителя Новикова А[redacted] В[redacted] Знаменского Е[redacted] Н[redacted] на решение Пресненского районного суда г. Москвы от 4 июля 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 января 2013 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителя Новикова А.В. Знаменского Е.Н., поддержавшего доводы жалобы, представителей Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы Вашкетову О.В. и Абросимова В.В., выступающих по доверенности и возражавших против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

истец обратился в суд с иском к Департаменту жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы (далее – ДЖП и ЖФ г. Москвы) о признании существующим договора найма жилого помещения площадью 62,9 кв.м,

расположенного по адресу: г. [redacted], квартира [redacted].

В обоснование заявленного требования Новиков А.В. ссылался на то, что жилое помещение по указанному адресу было предоставлено ему в феврале 1989 года на основании договора найма, заключённого с Управляющей компанией «Арбат» в лице директора Будович Ю.И. Данный договор вместе с ценными вещами и денежными средствами был похищен в 1993 году, что подтверждается справкой, выданной заместителем начальника УВД по ЦАО ГУВД г. Москвы. По независящим от истца причинам, ордер на вселение ему выдан не был, однако он был вселён в спорное жилое помещение в соответствии с заключённым договором найма. В дальнейшем Новиков А.В. добросовестно, открыто и непрерывно в течение более чем двадцати лет пользовался спорным жилым помещением, содержал его, производил в нём ремонт и исполнял иные обязанности нанимателя жилого помещения, что подтверждает, по мнению заявителя, факт заключения договора найма этого жилого помещения. Изложенные обстоятельства подтверждаются, в частности, справками о стоимости выполненных работ по договору подряда на ремонт спорной квартиры.

Решением Пресненского районного суда г. Москвы от 4 июля 2012 г. в иске отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 января 2013 г. решение суда оставлено без изменения.

Представителем Новикова А.В. Знаменским Е.Н. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос об отмене в кассационном порядке решения суда первой инстанции от 4 июля 2012 г. и апелляционного определения от 22 января 2013 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 14 августа 2013 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Слушание данного дело неоднократно откладывалось по ходатайствам сторон.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены в кассационном порядке решения суда первой инстанции от 4 июля 2012 г. и апелляционного определения от 22 января 2013 г.

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 или 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.

Такие нарушения были допущены судами первой и апелляционной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Разрешая дело и принимая по нему решение, суд сослался на то, что оснований для удовлетворения иска Новикова А.В. о признании существующим договора найма помещения не имеется. Судом указано, что договор найма, дающий право на занятие спорного жилого помещения, в надлежащей форме между наймодателем и Новиковым А.В. не заключался. Кроме того, по мнению суда, преюдициальное значение для настоящего дела имеет вступившее в законную силу решение Пресненского районного суда г. Москвы от 12 августа 2010 г., которым удовлетворён иск ДЖП и ЖФ г. Москвы об истребовании из незаконного владения Новикова А.В. жилого помещения и его выселении, а также отказано Новикову А.В. в удовлетворении встречного иска о признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации.

Между тем, обжалуемые судебные постановления по делу нельзя признать законными, поскольку судебными инстанциями неправильно применены нормы материального права.

Так, из материалов дела видно, что Новиков А.В. открыто и добросовестно пользуется спорной квартирой с 1989 г. с согласия наймодателя, т.е. более двадцати лет. Его вселение в данное жилое помещение не носило самоуправный характер, так как было произведено с согласия жилищно-эксплуатационной организацией. При этом Новиков А.В. в течение всего указанного времени обеспечивал сохранность жилого помещения, производил его ремонт.

Указанные обстоятельства были установлены судебными инстанциями и не оспаривались сторонами.

В соответствии со статьей 51 Жилищного кодекса РСФСР, действовавшего на момент предоставления Новикову А.В. спорного помещения, право заключения договора найма было предоставлено жилищно-эксплуатационным организациям.

Таким образом, между истцом и вселившей его организацией - Управляющей компанией «Арбат», полномочия которой не оспаривались

ответчиком, фактически сложились договорные отношений по поводу найма данной квартиры.

Отсутствие у истца письменной формы договора, на что сослались судебные инстанции, в соответствии с действовавшим Гражданским кодексом РСФСР (статья 45) само по себе не влечет недействительность договора, поскольку это прямо не указано в законе.

В течение всего указанного периода времени ответчиком не предпринималось каких либо действий по прекращению права пользования истца спорной квартирой, т.е. сложившиеся отношения были одобрены.

В соответствии со статьей 8 действующего Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

При установленных по делу обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что между истцом и ответчиком фактически возникли, существовали и существуют договорные отношения найма спорного помещения.

Что касается вступившего в законную силу решения Пресненского районного суда г. Москвы от 12 августа 2010 г. по делу по иску ДЖП и ЖФ г. Москвы об истребовании из незаконного владения Новикова А.В. жилого помещения и выселении и по встречному иску Новикова А.В. о признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации, обязании заключить договор передачи квартиры в собственность, то, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что это решение преюдициального значения для данного дела не имеет, поскольку исковые требования по настоящему делу имеют иное правовое основание и материально-правовое содержание, в связи с чем вывод суда о преюдициальности решения суда от 12 августа 2010 г. является ошибочным.

Допущенные судом нарушения норм материального и процессуального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены решения суда первой инстанции и апелляционного определения суда второй инстанции.

Поскольку все значимые обстоятельства по делу установлены судом, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает возможным, не передавая дело на новое рассмотрение

принять по делу новое судебное постановление об удовлетворении заявленных требований Новикова А.В.

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

определила:

решение Пресненского районного суда г. Москвы от 4 июля 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 января 2013 г. отменить, вынести новое решение, которым исковые требования Новикова А В удовлетворить, признать за ним право пользования квартирой в доме .

Председательствующий

Судьи