



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ14-7

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

1 апреля 2014 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Кликушина А.А., Момотова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску открытого акционерного общества «Геленджикское дорожное ремонтно-строительное управление» (далее ОАО «Геленджикское ДРСУ») к Сачко Н. В., Сачко И. А., Никаноровой К. Т., Кравченко Е. В., Сачко В. Н. об истребовании имущества из чужого незаконного владения и по встречному иску Сачко Н. В., Сачко И. А., Никаноровой К. Т., Кравченко Е. В., Сачко В. Н. к открытому акционерному обществу «Геленджикское дорожное ремонтно-строительное управление» о признании права пользования нежилым помещением по кассационной жалобе Сачко Н. В., поданной его представителем Лашковой Р. Я., на решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 27 марта 2013 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 июня 2013 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А., выслушав представителя Сачко Н.В. – Лашкову Р.Я., поддержавшую доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

ОАО «Геленджикское ДРСУ», с учётом уточнения исковых требований, обратилось в суд с иском к Сачко Н.В., Сачко И.А., Никаноровой К.Т., Кравченко Е.В., Сачко В.Н. об истребовании нежилого помещения № 5, расположенного в здании литеры «А», по ул. [REDACTED] в г. [REDACTED], принадлежащем на праве собственности истцу. В обоснование своих требований указало, что в 1995 году ответчику Сачко Н.В. в связи с трудовыми правоотношениями было временно предоставлено для проживания данное нежилое помещение. Договор аренды спорного нежилого помещения с ответчиками не заключался. В 1999 году Сачко Н.В. был уволен по собственному желанию. Решением Геленджикского городского суда от 26 ноября 2012 г. в иске Сачко Н.В. о признании права собственности на квартиру 5 по ул. [REDACTED]; в порядке приватизации отказано. При этом решением суда установлено, что объекты жилищного фонда в составе приватизированного имущественного комплекса ГУП КК «Геленджикское ДРСУ» отсутствовали. В настоящее время ответчики без каких-либо законных оснований занимают спорные помещения, в добровольном порядке освободить их отказываются.

Ответчиками предъявлен встречный иск о признании за ними права пользования указанным выше помещением как жилым. В обоснование своего требования указали, что спорное помещение является квартирой, состоящей из двух жилых комнат, соответствует требованиям, предъявляемым к жилым помещениям и была предоставлена Сачко Н.В. в связи с трудовыми отношениями с ОАО «Геленджикское ДРСУ» на основании ордера от 10 января 1995 г. В указанной квартире Сачко Н.В. и члены его семьи зарегистрированы и постоянно проживают. На основании постановления главы администрации г. Геленджика от 27 сентября 1994 г. «Об утверждении протокола № 7 заседания межведомственной комиссии при ремонтно-эксплуатационном предприятии по содержанию и эксплуатации муниципального жилищного фонда от 7 сентября 1994 г.» часть указанного здания имеет статус общежития, однако право собственности ОАО «Геленджикское ДРСУ» на здание зарегистрировано как на нежилое помещение.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 27 марта 2013 г. исковые требования ОАО «Геленджикское ДРСУ» удовлетворены, в удовлетворении встречных исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 июня 2013 г. указанное решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Сачко Н.В., поданной его представителем Лашковой Р.Я., поставлен вопрос об отмене решения Геленджикского городского суда Краснодарского края от 27 марта 2013 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 июня 2013 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 17 февраля 2014 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

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 Геленджикского городского суда Краснодарского края от 27 марта 2013 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 июня 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 при разрешении данного спора.

Как установлено судом и следует из материалов дела, в связи с трудовыми отношениями с ОАО «Геленджикское ДРСУ», Сачко Н.В. на основании ордера № 7 от 10 января 1995 г. было предоставлено для проживания помещение по ул. [REDACTED], комната 5 в г. [REDACTED], из которого истец просил выселить семью ответчика. Ответчики зарегистрированы по указанному адресу. Вселение Сачко Н.В. в спорное жилое помещение не носило самоуправный характер, он с членами семьи был вселён по решению уполномоченного органа, зарегистрирован в спорном помещении, постоянно проживает в нём более 18 лет, выполняя все обязанности нанимателя. Согласно выписке из ЕГРП Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (л.д. 21) данное помещение принадлежит на праве собственности ОАО «Геленджикское дорожное ремонтно-строительное управление».

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд исходил из того, что занимаемые ответчиками помещения находятся в нежилом административном здании, принадлежащем на праве собственности ОАО «Геленджикское ДРСУ». Договор аренды нежилого помещения с ними не заключался. При этом суд указал, что срок исковой давности ОАО «Геленджикское ДРСУ» не пропущен, поскольку он должен исчисляться с момента предъявления требования об освобождении нежилого помещения.

С такими выводами суда первой инстанции согласился и суд апелляционной инстанции.

Между тем с указанными выводами суда согласиться нельзя по следующим основаниям.

Исходя из предмета и основания предъявленного иска, требований и возражений сторон по делу в предмет судебного исследования по настоящему делу входят факты: наличие у истца подтвержденного права собственности на занимаемое ответчиками помещение, незаконность владения ответчиками этим имуществом в момент рассмотрения дела по существу, определение правового статуса спорного помещения (является оно общежитием или нежилым помещением) и сложившихся между сторонами правоотношения по пользованию помещением (пользование специализированным жилым помещением, по договору безвозмездного пользования имуществом или иным видам договоров), а также оснований для выселения из помещения.

Между тем суд не установил указанные выше юридически значимые обстоятельства.

В соответствии со статьёй 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, решение суда должно быть законным и обоснованным. Суд основывает решение только на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

Согласно части 4 статьи 198 того же кодекса в мотивировочной части решения суда должны быть указаны обстоятельства дела, установленные судом; доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах; доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства; законы, которыми руководствовался суд.

В обоснование выводов о том, что спорное помещение является нежилым, судебные инстанции сослались на решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 26 ноября 2012 г., которым в удовлетворении иска Сачко Н.В. к ОАО «Геленджикское ДРСУ» о признании права собственности на это помещение было отказано.

В соответствии с частью 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Между тем, как видно из содержания решения Геленджикского городского суда от 26 ноября 2012 г., судом при вынесении решения было указано лишь то, что в составе приватизированного в 2006 году имущественного комплекса государственного унитарного предприятия Краснодарского края «Геленджикское ДРСУ» отсутствовал объект жилищного фонда в виде здания общежития по ул. [REDACTED] в г. [REDACTED] и право собственности ОАО «Геленджикское ДРСУ» при

приватизации имущественного комплекса на него не регистрировалось (л.д.71).

Указанным выше решением не сделан вывод о том, что Сачко Н.В. был вселён в нежилое помещение. Суд при этом сослался на нормы жилищного законодательства о том, что не подлежат приватизации жилые помещения в общежитиях. В решении суда подробно излагаются обстоятельства предоставления Сачко Н.В. жилого помещения в общежитии (л.д. 71-72).

Таким образом, судом не приняты во внимание обстоятельства предоставления ответчикам жилого помещения в общежитии, их вселения в него в установленном законом порядке, регистрации и проживания в нём, которые подтверждаются: постановлением главы администрации города-курорта Геленджик от 2 сентября 1994 г., в силу которого ДРСУ разрешено переоборудование части бытовых помещений в административном здании по ул. [REDACTED] под общежитие, постановлением главы администрации города-курорта Геленджик от 27 сентября 1994 г., которым утверждено придать статус общежития переоборудованным помещениям, т.к. после переоборудования помещения соответствуют нормам СНиП «Жилые здания», постановлением главы администрации города-курорта Геленджик от 27 октября 1994 г., которым п. 5 постановления главы администрации города-курорта Геленджик от 27 октября 1994 г. изменён, постановлено переоборудованные помещения конторы, считать общежитием для малосемейных и холостяков с правом поселения семейных, связанных с трудовыми отношениями с владельцами жилого фонда, корешком к ордеру № 7 от 10 января 1995 г., поквартирной карточкой.

С учётом изложенного, вывод суда о том, что Сачко Н.В. был вселён в нежилое помещение, нельзя признать установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит допущенные судом первой инстанции и не устраненные судом второй инстанции нарушения норм процессуального права существенными, повлиявшими на исход дела и без устранения которых невозможно восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов ответчиков, в связи с чем состоявшиеся по делу судебные постановления подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

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 Геленджикского городского суда Краснодарского края от 27 марта 2013 г. и апелляционное определение судебной коллегии по

гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 июня 2013 г.  
отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

