



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ14-101

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

7 октября 2014 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,

судей Романовского С.В. и Киселева А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Скачковой О. В. и Скачкова Э. К. к Департаменту жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы о признании комнаты изолированной и обязанности заключить договор социального найма

по кассационной жалобе Скачковой О. В. и Скачкова Э. К. на решение Бабушкинского районного суда г. Москвы от 18 ноября 2013 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 марта 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения представителей Скачковой О. В. и Скачкова Э. К. – Смирновой О. Б. и Смирнова П. С., поддерживающих доводы жалобы,

установила:

Скачкова О.В. и ее сын Скачков Э.К. обратились в суд с иском к Департаменту жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы о признании комнаты изолированной и обязанности заключить договор социального найма.

В обоснование исковых требований истцы указали, что они зарегистрированы и проживают в трехкомнатной коммунальной квартире по адресу: г. [REDACTED], где занимают комнату № 1 жилой площадью 14,7 кв. м, которая принадлежит истцам на праве общей долевой собственности (по 1/2 доли каждому).

С момента заселения Скачковой О.В. в квартиру в 1987 г. каждая из 3-х комнат была занята разными семьями на основании договоров социального найма.

Семья истцов стоит на очереди по улучшению жилищных условий с 1998 г.

В 2011 г. освободилась комната № 2 в названной коммунальной квартире.

Истцы обратились в Управление Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы по СВАО с просьбой заключить с ними договор социального найма в отношении освободившейся комнаты.

Управление отказало истцам в заключении договора, ссылаясь на то, что комнаты № 2 и № 3 являются смежно-изолированными, а также, что в квартире была совершена несанкционированная перепланировка - заделка дверного проема между данными комнатами.

Однако, как отметили истцы, дом, в котором расположена квартира, ранее принадлежал Московскому нефтемасловому заводу и лишь в 1996 г. был передан на баланс г. Москвы. На старой копии поэтажного плана дверной проем между комнатами № 2 и № 3 отсутствует. По информации, полученной из конструкторского бюро завода, ранее данные комнаты

действительно были смежными, но в 1958 г., когда осуществлялась пристройка нового крыла дома (к квартире была пристроена кухня), дверной проем между этими комнатами был заделан, что исключает возможность сообщения между комнатами № 2 и № 3, комнаты стали изолированными, это подтверждается различными документами Территориального бюро технической инвентаризации. Комната № 2 неоднократно становилась предметом отдельных договоров социального найма жилого помещения с разными лицами.

В качестве правовой основы заявленных требований истцы сослались на статью 59 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Решением Бабушкинского районного суда г. Москвы от 18 ноября 2013 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 марта 2014 г., в удовлетворении иска было отказано.

В кассационной жалобе Скачковой О.В. и Скачкова Э.К. содержится просьба отменить вышеназванные судебные постановления в связи с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 17 сентября 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 кассационной жалобы и объяснения относительно них, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что отказ Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы в предоставлении спорной комнаты истцами не обжаловался. Квартира была переоборудована, однако разрешение на произведенное переоборудование в квартире Территориальному бюро технической инвентаризации не было представлено. Сведений о том, что истцы пытались узаконить данное переоборудование, не имеется.

Суд апелляционной инстанции, оставляя без изменения решение суда первой инстанции, также указал на то, что действующее жилищное законодательство не предусматривает возможности признания жилых помещений изолированными. Доводы истцов о том, что комнаты № 2 и № 3 являются фактически изолированными и использовались ответчиком для заселения различными семьями, в связи с чем Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы фактически признавал данные жилые помещения изолированными, суд второй инстанции счел несостоятельными, поскольку они не свидетельствуют о проведении перепланировки данных комнат в установленном законом порядке. При этом собственник комнаты № 2 не обращался по вопросу сохранения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии спорного жилого помещения.

Данные выводы являются незаконными по следующим основаниям.

В пункте 1 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрена возможность предоставления по договору социального найма освободившейся комнаты проживающим в данной квартире нанимателям или собственникам, если они на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть признаны малоимущими и

нуждающимися в жилых помещениях.

В силу статьи 62 Жилищного кодекса Российской Федерации предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

В материалы дела представлены документы, свидетельствующие о том, что спорное помещение № 2 является изолированным, а именно: экспликация Северо-восточного ТБТИ г. Москвы от 27 февраля 2003 г. (л. д. 12), справка о проверке жилищных условий ЕИРЦ района Бабушкинский от 6 июня 2006 г. (л. д. 13), экспликация Северо-восточного ТБТИ г. Москвы от 22 марта 2011 г. (л. д. 14), технический паспорт жилого помещения (квартиры) от 27 октября 2011 г. (л. д. 15), единый жилищный документ по состоянию на 22 мая 2012 г. (л. д. 17, 18), единый жилищный документ по состоянию на 3 сентября 2013 г. (л. д. 19, 20).

На момент заселения Скачковой О.В. в комнату № 1 в 1987 г. в комнате № 3 проживал Доценко В.М. со своей дочерью, а комнату № 2 занимала семья Мелиховых (3 человека). В 2000 г. Доценко В.М. с дочерью освободили комнату № 3 и переехали в другое место жительства. К этому времени брак Мелихова А.С и Мелиховой Л.И. был расторгнут и Мелихов А.С. по договору социального найма получил комнату № 3, которую он занимает по настоящее время. Мелихова Л.И. с ребенком остались в комнате № 2 на основании отдельного договора социального найма, в 2011 г. она получила новое жилое помещение и вместе с ребенком освободила комнату.

Таким образом, судом установлено, что конструктивно комната № 2 представляет собой изолированное жилое помещение и этот факт был признан юридически собственником комнаты, который неоднократно на

протяжении многих лет предоставлял комнату по отдельным договорам социального найма.

Однако при рассмотрении дела суды первой и апелляционной инстанций не учли данные обстоятельства.

Судебная коллегия находит допущенные судом нарушения норм материального права, приведенные выше, существенными, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителей, 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 и фактическими обстоятельствами дела.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Бабушкинского районного суда г. Москвы от 18 ноября 2013 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 марта 2014 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в Бабушкинский районный суд г. Москвы.

Председательствующий

Судьи