



**ВЕРХОВНЫЙ СУД  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Дело № 32-КГ14-9

**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Москва

2 декабря 2014 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,  
судей Вавилычевой Т.Ю. и Назаренко Т.Н.,  
с участием прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации  
Власовой Т.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
Федерального государственного бюджетного учреждения высшего  
профессионального образования «Саратовский государственный университет  
имени Н.Г. Чернышевского» к Тугушевой Х. Ф., Тугушеву Р.  
И. о выселении, по встречному иску Тугушева Р. И. к  
Федеральному государственному бюджетному учреждению высшего  
профессионального образования «Саратовский государственный университет  
имени Н.Г. Чернышевского» о признании права пользования жилым помещением,  
признании недействительными пунктов договора найма жилого помещения

по кассационной жалобе Федерального государственного бюджетного  
учреждения высшего профессионального образования «Саратовский  
государственный университет имени Н.Г. Чернышевского» на решение  
Ленинского районного суда г. Саратова от 25 сентября 2013 г. и апелляционное  
определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного  
суда от 26 февраля 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации  
Вавилычевой Т.Ю., выслушав заключение прокурора Генеральной прокуратуры  
Российской Федерации Власовой Т.А., полагавшей судебные постановления

подлежащими отмене, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Федеральное государственное бюджетное учреждение высшего профессионального образования «Саратовский государственный университет имени Н.Г. Чернышевского» (далее – Университет) обратилось в суд с иском к Тугушевой Х.Ф., Тугушеву Р.И. о выселении из специализированного жилого помещения (общежития) – комнаты 5 [ ] в д. [ ] по ул. [ ] в г. [ ] без предоставления другого жилого помещения.

Требования мотивированы тем, что указанное выше помещение было предоставлено Тугушевой Х.Ф. и ее сыну Р [ ] по договору найма жилого помещения (койко-места в студенческом общежитии) от 7 октября 2010 г. № 65 в связи с работой Тугушевой Х.Ф. в Университете.

Трудовые отношения с Тугушевой Х.Ф. прекращены 5 мая 2011 г. в связи с ее увольнением по собственному желанию.

В адрес ответчиков в соответствии с п. 5.6 договора найма жилого помещения было направлено уведомление об освобождении жилого помещения, что ответчиками не исполнено.

Ответчики иск не признали.

Тугушев Р.И. обратился в суд со встречным иском к Университету о признании за ним права пользования спорным жилым помещением по договору найма специализированного жилого помещения в общежитии, признании недействительным п. 1.1 (в части квалификации общежития в качестве студенческого), пп. 1.2, 1.3 договоров найма жилого помещения (койко-места в студенческом общежитии), заключенных между Университетом и Тугушевой Х.Ф.

В обоснование встречного иска Тугушевым Р.И. указано на то, что договорные отношения между Университетом и Тугушевой Х.Ф., Тугушевым Р.И. сложились не позднее сентября 1999 года. Он (Тугушев Р.И.) имел регистрацию по месту пребывания в спорном помещении в период с 2005 года по 2010 год, полагает, что в заключенных с Тугушевой Х.Ф. договорах на проживание не мог быть указан срок временного проживания, поскольку они были заключены в период действия трудового договора и не мог быть известен заранее срок сохранения трудовых отношений. Заявитель считает, что договоры найма заключались не в связи с трудовыми отношениями, поэтому оснований требовать выселения по окончании трудовых отношений с Тугушевой Х.Ф. у Университета не имеется. После увольнения Тугушевой Х.Ф. ранее возникшие между Тугушевым Р.И. и Тугушевой Х.Ф. отношения по найму жилого помещения в общежитии преобразовались в новые аналогичные обязательства с тем же предметом, что подтверждается регулярной оплатой жилого помещения Тугушевым Р.И. Полагает, что у него (Тугушева Р.И.) возникло право пользования жилым помещением в общежитии, также считает, что пп. 1.1 (в части квалификации общежития в качестве студенческого), 1.2,

1.3 договора найма жилого помещения (койко-места в студенческом общежитии) (специализированном жилищном фонде) от 7 октября 2010 г. № 65, заключенного между Университетом и Тугушевой Х.Ф. нарушают действующее законодательство, так как произвольно расширяют императивные нормы Жилищного кодекса Российской Федерации, закрепляющие основания расторжения и прекращения договора найма жилого помещения в общежитии (ст. 83, 101, 102 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Решением Ленинского районного суда г.Саратова от 25 сентября 2013 г. за Тугушевым Р.И. признано право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: г. [REDACTED], комн. 5 [REDACTED] по договору найма специализированного жилого помещения в общежитии.

В остальной части иска отказано.

В удовлетворении требований Университета к Тугушевой Х.Ф., Тугушеву Р.И. о выселении отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 26 февраля 2014 г. указанное выше решение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Университет ставит вопрос об отмене принятых по делу судебных постановлений в части отказа в иске о выселении Тугушева Р.И., Тугушевой Ф.Х. и признания за Тугушевым Р.И. права пользования спорным жилым помещением ввиду существенного нарушения норм материального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 10 ноября 2014 г. кассационная жалоба Университета передана с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит решение суда первой инстанции и апелляционное определение незаконными и подлежащими отмене в части отказа Университету в иске о выселении Тугушевой Х.Ф., Тугушева Р.И. и признания за Тугушевым Р.И. права пользования жилым помещением по следующим основаниям.

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 (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При рассмотрении настоящего дела судами первой и второй инстанций были допущены существенные нарушения норм материального права, выразившиеся в следующем.

Установлено, что спорное помещение – комната 5 [ ] – расположено в здании общежития по адресу: г. [ ] д. [ ] (т.1, л.д. 10 – 11, 17).

Указанное общежитие является собственностью Российской Федерации и закреплено на праве оперативного управления за Университетом (т.1, л.д.17,18).

Согласно Положению о студенческом общежитии Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Саратовский государственный университет имени Н.Г. Чернышевского» (далее – Положение), общежитие по адресу: г. [ ] [ ], отнесено к студенческому общежитию и предназначено для временного проживания и размещения:

- на период обучения иногородних студентов, аспирантов, докторантов, обучающихся по очной форме обучения;
- на период сдачи экзаменов и выполнения дипломных и диссертационных работ обучающихся по заочной форме обучения;
- абитуриентов на период прохождения вступительных испытаний (п.1.1 Положения (т. 1, л.д. 113).

Пунктом 1.3 Положения предусмотрено, что при полном обеспечении всех нуждающихся из числа обучающихся в Саратовском государственном университете местами в студенческом общежитии по установленным для студенческих общежитий санитарным правилам и нормам проживания пустующие здания, этажи, блоки могут по решению администрации университета, согласованному с профсоюзной организацией студентов, переоборудоваться под общежития для работников университета на условиях заключения с ними договора найма жилого помещения в студенческом общежитии (т.1, л.д. 113 – 114).

Тугушева Х.Ф. состояла в трудовых отношениях с Университетом с 6 ноября 2001 г. (т.1, л.д. 8).

Трудовые отношения с Тугушевой Х.Ф. прекращены 5 мая 2011 г. по п. 3 ч. 1 ст. 77 Трудового кодекса Российской Федерации (т.1, л.д. 12, 13).

1 февраля 2000 г. с Тугушевой Х.Ф. был заключен договор на проживание в спорной комнате временно на 6 месяцев (т.1, л.д.60).

Впоследствии с Тугушевой Х.Ф. ежегодно заключались договоры найма жилого помещения (койко-места в студенческом общежитии) (специализированном жилищном фонде). Предметом договора являлась комната 5 [ ] в общежитии. В качестве члена семьи Тугушевой Х.Ф. указан сын Тугушев Р.И., [ ] года рождения.

Последний договор найма жилого помещения (койко-места в студенческом общежитии) (специализированном жилищном фонде) был заключен с Тугушевой Х.Ф. 7 октября 2010 г. (т.1, л.д.10).

В указанном общежитии Тугушева Р.Х. и Тугушев Р.И. имели регистрацию по месту пребывания с 22 ноября 2005 г. по 1 июля 2006 г., с 13 сентября 2006 г. по 31 августа 2007 г., с 24 октября 2008 г. по 31 августа 2009г.,

с 29 сентября 2009 г. по 1 сентября 2010 г. (т.1, л.д.54–57).

Как установлено судом, Тугушева Х.Ф. с сыном Тугушевым Р.И. вселилась в спорное помещение в 1997 году без регистрации по месту проживания.

Также установлено, что Тугушев Р.И. имеет регистрацию по месту жительства по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, с. [REDACTED], [REDACTED], д. [REDACTED] (т.1, л.д.11).

Тугушева Р.Х. после прекращения трудовых отношений добровольно выехала из спорного жилого помещения в 2011 году, имеет регистрацию по другому месту жительства.

В настоящий момент в спорном помещении проживает Тугушев Р.И., его жена Тугушева Е.А. и несовершеннолетняя дочь Тугушева Л.Р., [REDACTED] года рождения.

Отказывая Университету в удовлетворении иска о выселении Тугушева Р.И. и Тугушевой Х.Ф., районный суд (и с ним согласился суд апелляционной инстанции) пришел к выводу о том, что положения ст.13 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» к спорным правоотношениям не применимы, поскольку ответчики на момент вселения в трудовых отношениях с истцом не состояли, каких-либо злоупотреблений с их стороны при вселении в общежитие допущено не было, вселились они в общежитие не самоуправно, а нарушение порядка предоставления жилой площади в общежитии имело место со стороны администрации учреждения, надлежащим образом не оформившей вселение ответчиков на спорную площадь.

Признавая за Тугушевым Р.И. право пользования спорным жилым помещением по договору найма специализированного жилого помещения в общежитии, помимо указанных выше оснований, суд исходил из того, что семья Тугушевых длительное время (с 1997 года) проживает в данном помещении, которое является для Тугушева Р.И. единственным местом жительства.

Данные выводы судов нельзя признать законными.

В соответствии с ч. 2 ст.105 Жилищного кодекса Российской Федерации договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения. Прекращение трудовых отношений, учебы, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии.

В силу ч.1 ст.103 Жилищного кодекса Российской Федерации в случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. В случае отказа освободить жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений, за исключением случаев,

предусмотренных частью 2 ст.102 Жилищного кодекса Российской Федерации и ч. 2 данной статьи.

Частью 2 ст.103 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений не являющиеся нанимателями жилых помещений по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях:

- 1) члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, таможенных органов Российской Федерации, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;
- 2) пенсионеры по старости;
- 3) члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер;
- 4) инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы.

Статьей 13 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» установлено, что граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, ст. 13 указанного Закона дополняет определенный п. 2 ст.103 Жилищного кодекса Российской Федерации перечень лиц, которые не могут быть выселены из специализированных жилых помещений без предоставления им других жилых помещений.

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 43 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», судам следует учитывать, что ст. 13 Вводного закона предусмотрены дополнительные гарантии для граждан, проживающих в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. В соответствии с названной статьей указанные граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставленных по договорам социального найма (часть 1 статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации), или имеющие право состоять на данном учете (часть 2 статьи 52 Жилищного кодекса Российской Федерации), не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. Категории граждан, выселяемых из служебных жилых помещений и общежитий с предоставлением другого жилого помещения, были определены статьями 108 и 110 Жилищного кодекса РСФСР.

Из содержания приведенных положений ст.13 Вводного закона следует, что без предоставления другого жилого помещения не могут быть выселены граждане, проживающие в жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации (1 марта 2005 г.), при одновременном наличии следующих условий:

– указанные граждане относятся к категориям лиц, выселение которых из служебных жилых помещений и общежитий без предоставления другого жилого помещения до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации не допускалось ст.108 Жилищного кодекса РСФСР;

– эти граждане должны состоять на учете нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, либо иметь право состоять на таком учете.

При этом право на дополнительные гарантии, то есть невозможность выселения граждан из общежития без предоставления другого жилого помещения, должно возникнуть у лиц, названных в ст.108 Жилищного кодекса РСФСР, к моменту введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации (1 марта 2005 г.). В этом случае к спорным правоотношениям подлежат применению положения ст.108 Жилищного кодекса РСФСР и после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации при наличии других обязательных условий. Если же лицо не приобрело право на

дополнительные гарантии, предусмотренные этой статьей, то на него положения данной нормы не распространяются.

Согласно ч. 2 ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Статьей 57 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрена обязанность сторон предоставить доказательства, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела (ст. 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

По данному делу с учетом заявленных сторонами исковых требований одним из юридически значимых и подлежащих доказыванию обстоятельств являлось выяснение наличия совокупности предусмотренных ст.13 Вводного закона условий, при которых Тугушева Р.Х. и ее сын Тугушев Р.И. не могут быть выселены из занимаемого жилого помещения в общежитии без предоставления другого жилого помещения.

Следовательно, суду надлежало выяснить, обладала ли Тугушева Ф.Х., которой было предоставлено спорное помещение, к моменту введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации (1 марта 2005 г.) статусом лица, названного в ст. 108 Жилищного кодекса РСФСР, состояла ли Тугушева Ф.Х. на учете как лицо, нуждающееся в жилых помещениях, или имела право состоять на данном учете.

Наличие определенных ст. 13 Вводного закона дополнительных гарантий для граждан, проживающих в жилых помещениях в общежитиях, и условия предоставления таких гарантий судом по настоящему делу не были установлены.

Аналогичные обстоятельства не были установлены и судом в отношении Тугушева Р.И.

Признавая за Тугушевым Р.И. право пользования спорным жилым помещением по договору найма специализированного жилого помещения, суд также не учел, что Тугушев Р.И. был вселен в данное помещение в несовершеннолетнем возрасте в качестве члена семьи Тугушевой Х.Ф. и его право пользования специализированным жилым помещением производно от прав матери – Тугушевой Х.Ф.

Ссылка суда на то обстоятельство, что Тугушева Ф.Х. с сыном вселилась в спорную комнату в 1997 году (до момента поступления на работу в Университет), в связи с чем к спорным правоотношениям не применимы положения ст.13

Вводного закона, необоснованна, поскольку судом не было установлено, по каким основаниям в 1997 году была предоставлена спорная комната Тугушевой Ф.Х. и было ли это обусловлено нуждаемостью Тугушевой Ф.Х. в жилом помещении.

Необоснован и отказ суда в иске к Тугушевой Ф.Х. по причине ее добровольного выезда, поскольку в силу подп. 11 п. 6 постановления Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 г. № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений», п. 2.2.9 договора найма жилого помещения (койко-места в студенческом общежитии) от 7 октября 2010 г. № 65 при освобождении жилого помещения по основаниям, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации и этим договором, наниматель обязан сдать его в течение трех дней наймодателю.

Однако в деле отсутствуют доказательства, подтверждающие, что Тугушева Х.Ф. сдала жилое помещение в порядке, установленном указанными постановлением и договором, и уведомила администрацию Университета о перемене места своего проживания.

При таких обстоятельствах решение суда первой инстанции и апелляционное определение суда 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 заявителя, что согласно ст. 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для отмены обжалуемых судебных постановлений и направления дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное, установить обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора, и вынести решение в соответствии с требованиями закона (ст. 195–198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

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

**определила:**

решение Ленинского районного суда г. Саратова от 25 сентября 2013 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам

Саратовского областного суда от 26 февраля 2014 г. в части отказа Федеральному государственному бюджетному учреждению высшего профессионального образования «Саратовский государственный университет имени Н.Г. Чернышевского» в иске к Тугушевой Х. [REDACTED] Ф. [REDACTED], Тугушеву Р. [REDACTED] И. [REDACTED] о выселении и в части признания за Тугушевым Р. [REDACTED] И. [REDACTED] права пользования жилым помещением отменить.

Дело в указанной части направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]