ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 70-КГ16-1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 19 апреля 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,

судей Назаренко Т.Н., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Тучиной О В, действующей в интересах несовершеннолетних Тучиной В В Тучиной Н В, Мамонтова Е В Тучина В В, к обществу с ограниченной ответственностью «Газпром добыча Надым», администрации муниципального образования «Посёлок «Пангоды» о признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации

по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Газпром добыча Надым» на решение Надымского городского суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 15 апреля 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 13 июля 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения представителей общества с ограниченной ответственностью «Газпром добыча Надым» – Вороненко Н.С., Стец С.И., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Тучина О.В., действующая в интересах несовершеннолетних Тучиной В.В., Тучиной Н.В., Мамонтова Е.В., Тучина В.В., обратилась в суд с

иском к обществу с ограниченной ответственностью «Газпром добыча Надым», администрации муниципального образования «Посёлок «Пангоды» о признании за несовершеннолетними детьми права собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: [redacted], в порядке приватизации в равных долях.

В обоснование иска Тучина О.В. указала, что данная квартира была предоставлена в 2007 году истцу, состоящему с 2000 года по месту работы на очереди нуждающихся в улучшении жилищных условий, на основании договора найма жилого помещения, заключённого между Тучиной О.В. и ООО «Газпром добыча Надым», на состав семьи из шести человек, включая несовершеннолетних детей. В 2015 году в приватизации квартиры ответчиками было отказано, поскольку квартира относится к частному жилищному фонду. Между тем Тучина О.В. полагает, что она и члены её семьи приобрели право пользования спорной квартирой на условиях социального найма в домах ведомственного жилищного фонда и имеют право на её приватизацию.

Решением Надымского городского суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 15 апреля 2015 г. исковые требования удовлетворены, за Тучиной В.В., Тучиной Н.В., Мамонтовым Е.В. и Тучиным В.В. признано право собственности на указанную квартиру в порядке приватизации в равных долях.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 13 июля 2015 г. решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе ООО «Газпром добыча Надым» ставится вопрос об отмене указанных судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 23 марта 2016 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

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 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.

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

Как установлено судом и следует из материалов дела, 7 апреля 1994 г. Тучина О.В. была принята на работу в ремонтно-строительное дорожное управление Концерна «Газпром», в 1997 году переведена на предприятие по

добыче и транспортировке природного газа «Надымгазпром» Российского акционерного общества «Газпром» и работает на предприятии по настоящее время (т. 1, л.д. 39–43).

В 1993 году производственное объединение «Надымгазпром» было переименовано в предприятие по добыче и транспортировке природного газа «Надымгазпром» Российского акционерного общества «Газпром», которое, в свою очередь, в 1999 году было преобразовано в ООО «Надымгазпром», являющееся дочерним предприятием ОАО «Газпром».

Актом приёмочной комиссии ООО «Надымгазпром» от 20 декабря 2005 г. принят и введён в действие объект недвижимого имущества – жилой дом № в пос. , строительно-монтажные работы в отношении которого осуществлялись в период с мая 2004 года по декабрь 2005 года (т. 1, л.д. 110–116).

Разрешением от 10 апреля 2006 г. № 31 указанный жилой дом введён в эксплуатацию (т. 1, л.д. 108–109).

На основании названных документов за ООО «Надымгазпром» зарегистрировано право собственности на вновь созданный объект недвижимого имущества – жилой дом № в пос. , расположенный по адресу: , что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 16 июня 2006 г. серии (т. 1, л.д. 107). Право собственности ответчика на спорную квартиру в указанном доме зарегистрировано 1 августа 2012 г. (т. 1, л.д. 106).

Между ООО «Надымгазпром» (наймодатель) и Тучиной О.В. (наниматель) 7 февраля 2007 г. заключён договор № найма жилого помещения площадью кв. м, расположенного по адресу: (т. 1, л.д. 31–34).

Согласно пунктам 1.1 и 1.5 этого договора наймодатель передаёт нанимателю в пользование свободное для проживания жилое помещение на период работы в организации, но не более чем на пять лет с момента подписания договора.

Жилое помещение было предоставлено работодателем Тучиной О.В. для проживания совместно с семьёй, включая супруга Тучина В.В. и несовершеннолетних детей - Тучину В.В., Мамонтова Е.В. и Тучина В.В. Семья Тучиной зарегистрирована в квартире по месту жительства с 21 февраля 2007 г., родившаяся в году дочь Тучина Н.В. зарегистрирована в квартире по месту жительства с г. (т. 1, л.д. 28, 44–50).

Впоследствии в связи с окончанием срока действия договора найма жилого помещения между сторонами был заключён краткосрочный договор найма спорной квартиры (т. 1, л.д. 35-38).

В 2008 году ООО «Надымгазпром» переименовано в ООО «Газпром добыча Надым».

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что поскольку спорное жилое помещение было предоставлено предприятием супругу истца, состоящему на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы, между сторонами спора сложились фактические правоотношения по пользованию жилым помещением на условиях социального найма ведомственного жилищного фонда, позволяющих гражданам, занимающим такие помещения, реализовать в порядке статьи 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» право на приватизацию этого жилого помещения.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления приняты с существенным нарушением норм материального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Статьёй 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» определено, что граждане Российской Федерации, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, вправе приобрести их на условиях, предусмотренных названным законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего, с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

В соответствии с положениями статьи 1 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» приватизация жилых помещений возможна гражданами в отношении занимаемых ими на основании договора социального найма жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде.

Таким образом, одним из условий реализации права гражданина на передачу ему в собственность жилого помещения является его проживание в жилом помещении государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма.

Определяя статус спорного жилого помещения, суды пришли к выводу о том, что истец занимает жилое помещение на условиях социального найма, в связи с чем имеет право на его приватизацию.

Между тем данный вывод судов не основан на нормах закона.

Согласно части 2 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации в зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на частный, государственный и муниципальный жилищные фонды.

В соответствии со статьёй 18 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» при переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены) либо в ведение органов местного самоуправления поселений в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилых помещений.

Из содержания приведённых положений норм материального права следует, что приватизация государственного предприятия не влияет на жилищные права граждан, вселённых в установленном законом порядке в помещения государственного жилищного фонда до приватизации государственного предприятия.

Между тем, как следует из материалов дела, спорная квартира предоставлена организацией Тучиной О.В. и членам её семьи 7 февраля 2007 г. ООО «Надымгазпром» на основании договора найма сроком на 5 лет. Строительство жилого дома велось в период с 2005 года по 2006 год на собственные средства коммерческой организации, дом введен в эксплуатацию в 2006 году, то есть после смены формы собственности организации (л.д. 22–23, 75–83).

Согласно разъяснениям, приведённым в абзаце втором пункта 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», если правопреемники, изменившие форму собственности государственных и муниципальных предприятий и учреждений, на свои средства построили либо приобрели незаселённое жилое помещение, которое впоследствии явилось предметом спора о приватизации, такое жилое помещение не может быть передано в собственность граждан в порядке указанного закона.

Суд не учёл, что жилой дом, в котором расположена спорная квартира, построен организацией в процессе осуществления хозяйственной деятельности за счёт собственных средств, на момент предоставления супругу истца спорной квартиры стороной договора найма (наймодателем жилого помещения частного жилищного фонда) являлась коммерческая организация, что исключает возможность применения к правоотношениям сторон норм права о договоре социального найма жилого помещения.

Вывод суда о наличии у истца права пользования жилым помещением на условиях договора социального найма жилого помещения ведомственного жилищного фонда со ссылкой на положения статьи 43 Жилищного кодекса РСФСР и части 2 статьи 6 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» Судебная

коллегия считает ошибочным, основанным на неправильном применении и толковании норм материального права.

Поскольку жилое помещение истцу было предоставлено в 2007 году, правоотношения сторон в отношении спорной квартиры возникли после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, то оснований для применения положений Жилищного кодекса РСФСР в силу статьи 6 Жилищного кодекса Российской Федерации у суда не имелось.

Часть 2 статьи 6 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» направлена на сохранение прав граждан, принятых на учёт до 1 марта 2005 г., на получение жилых помещений по договорам социального найма. Учёт же граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, по месту работы, предусмотренный статьёй 30 ранее действовавшего Жилищного кодекса РСФСР, носил альтернативный характер и не исключал возможность их учета по месту жительства.

Порядок предоставления жилых помещений частного жилищного фонда ООО «Газпром добыча Надым» в 2007 году был определён коллективным договором общества (приложение № 6). Пунктом 7.8 раздела 7 Положения о порядке предоставления жилья предусмотрено предоставление работникам организации, состоящим на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилых помещении на условиях договора коммерческого найма и договора мены (л.д. 182–185).

Однако суд условиям предоставления жилых помещений, предусмотренным коллективным договором, должной правой оценки не дал, не определил характер спорных правоотношений сторон с учётом условий коллективного договора и заключённого сторонами договора найма, неправильно применил нормы материального права, что привело к неверному разрешению спора.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов ООО «Газпром добыча Надым», в связи с чем решение Надымского городского суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 15 апреля 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 13 июля 2015 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное, определить характер правоотношений сторон и разрешить спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

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

Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Надымского городского суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 15 апреля 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 13 июля 2015 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи