ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 72-КГ16-5

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 27 сентября 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,

судей Горохова Б.А., Юрьева И.М.

с участием прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации городского округа «Город Чита» к Даниловой Елене Александровне о признании утратившей право пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учёта

по кассационной жалобе представителя Даниловой Елены Александровны – Федорченко Е А на решение Центрального районного суда города Читы от 21 октября 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Забайкальского краевого суда от 4 февраля 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., полагавшей кассационную жалобу подлежащей удовлетворению, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация городского округа «Город Чита» (далее – Администрация) обратилась в суд с иском к Даниловой Е.А. о признании утратившей право пользования жилым помещением, относящимся к муниципальному жилищному фонду, расположенным по адресу: , и

снятии с регистрационного учёта.

В обоснование иска Администрация указала, что в данном жилом помещении с 18 апреля 1997 г. на основании договора найма специализированного жилого помещения проживает и зарегистрирована по месту жительства ответчик. Постановлением Администрации со здания, в котором находится спорная комната, снят статус общежития, а жилым помещениям в этом здании присвоен статус жилых помещений домов муниципального жилищного фонда социального использования, на главу администрации административного района возложена обязанность оформить с гражданами, приживающими в этом доме, договоры социального найма жилых помещений. Между тем, по мнению истца, поскольку Данилова Е.А. не относится к категории лиц, которые могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, оснований для заключения с ней договора социального найма спорной комнаты не имеется. В качестве дополнительного основания исковых требований Администрация сослалась на постоянное отсутствие Даниловой Е.А. в жилом помещении по причине выезда из него в другое место жительства и добровольный отказ истца от прав и обязанностей нанимателя спорной комнаты.

Решением Центрального районного суда города Читы от 21 октября 2015 г. исковые требования Администрации удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Забайкальского краевого суда от 4 февраля 2016 г. решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представитель Даниловой Е.А. – Федорченко Е.А. ставит вопрос об отмене обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 18 августа 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 судами первой и апелляционной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, с 18 апреля 1997 г. на основании договора найма жилого помещения Данилова Е.А. занимает комнату [redacted] в здании общежития по адресу: [redacted], и

зарегистрирована в комнате по месту жительства (л.д. 8, 79–80).

Согласно выписке из реестра муниципального имущества муниципального образования «Городской округ «Город Чита» от 14 июля 2015 г. № 1502-вк жилое помещение по адресу: [redacted], находится в муниципальной собственности. В качестве основания нахождения комнаты в муниципальной собственности указано постановление главы администрации города Читы от 2 июня 1994 г. № 733 «О передаче жилых домов от АО «Забайкалстрой» в муниципальную собственность и выделении денежных средств на содержание» (л.д. 8).

. Постановлением Администрации от 7 мая 2013 г. № 93 «О снятии статуса общежития с жилых домов» с находящегося в муниципальной собственности здания, расположенного по адресу: [redacted], снят статус общежития. Жилым помещениям, расположенным в доме, присвоен статус жилых помещений в домах муниципального жилищного фонда социального использования. На главу администрации административного района возложена обязанность оформить с гражданами, проживающими в названном доме, договоры социального найма жилых помещений (л.д. 22–23).

Общественной комиссией по жилищным вопросам администрации Центрального административного района 24 июня 2015 г. принято решение отказать Даниловой Е.А. в заключении договора социального найма спорного жилого помещения ввиду её обеспеченности общей площадью жилого помещения сверх учётной нормы. Так, комиссия установила, что в собственности Даниловой Е.А. находится квартира общей площадью [redacted] кв. м по адресу: [redacted], что исключает возможность признания Даниловой Е.А. нуждающейся в жилом помещении по договору социального найма (л.д. 91).

Сообщением администрации Центрального административного района от 24 июня 2015 г. № 1501 Даниловой Е.А. указано на необходимость освободить занимаемое жилое помещение в срок до 15 июля 2015 г. (л.д. 70–71).

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что право пользования Даниловой Е.А. спорным жилым помещением прекращено вследствие её выезда в другое место жительства и отказа в одностороннем порядке от прав и обязанностей нанимателя спорного жилого помещения, а также в связи с отказом в заключении договора социального найма ввиду обеспеченности ответчика иным жилым помещением на праве собственности жилой площадью выше учётной нормы.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции об отсутствии оснований для сохранения за ответчиком права пользования жилым помещением в связи с отказом в заключении с ней договора социального найма по мотиву отсутствия нуждаемости в жилом помещении.

Вместе с тем суд апелляционной инстанции исключил из оснований для удовлетворения исковых требований Администрации вывод суда об утрате ответчиком права пользования жилым помещением по причине добровольного выезда в другое место жительства. Указанный вывод суда апелляционной инстанции участвующими в деле лицами не оспаривается.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы судов первой и апелляционной инстанций сделаны с существенным нарушением норм материального права.

В силу статьи 40 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишён жилища.

Никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом, другими федеральными законами (часть 4 статьи 3 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьёй 10 Жилищного кодекса Российской Федерации жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают в том числе из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 92 Жилищного кодекса Российской Федерации к жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся в том числе жилые помещения в общежитиях.

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определённому виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом (часть 2 статьи 92 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Исходя из содержания приведённых правовых норм реализация уполномоченным органом права на исключение дома из специализированного жилищного фонда с отнесением его к жилищному фонду социального использования является основанием для применения к жилым помещениям правового режима, установленного для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

После снятия с жилого дома статуса общежития с проживающими в нём гражданами заключается договор социального найма на те жилые помещения, которые ранее находились у них в пользовании на основании договора найма в общежитии.

При этом отсутствие договора социального найма не препятствует осуществлению гражданами прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма, поскольку их реализация не может быть поставлена в зависимость от оформления органами местного самоуправления указанных документов.

Как установлено судом, постановлением Администрации от 7 мая 2013 г. № 93 со здания, расположенного по адресу: [redacted], статус общежития снят, всем жилым помещениям, расположенным в доме, в том числе и комнате, занимаемой ответчиком, присвоен статус жилых помещений в домах муниципального жилищного фонда социального использования. Указанным постановлением на главу администрации административного района возложена обязанность оформить с гражданами, проживающими в названном доме, договоры социального найма жилых помещений без каких-либо требований относительно нуждаемости в жилых помещениях.

Таким образом, результатом принятия административного акта явилось изменение правового статуса жилого дома, который утратил статус общежития.

Факт принятия органом местного самоуправления решения о снятии статуса общежития и отнесении жилых помещений в таком доме к муниципальному жилищному фонду социального использования предполагает изменение статуса спорного жилого помещения, к которому в силу закона подлежит применению правовой режим договора жилья, используемого на условиях социального найма. В связи с этим с гражданами, проживающими в жилом помещении, в отношении которого произошло изменение правового режима в силу принятия органом местного самоуправления соответствующего решения, должен быть заключён договор социального найма независимо от того, признаны эти граждане нуждающимися в жилых помещениях или нет.

Поскольку спорное жилое помещение не предоставляется ответчику впервые, а имеет место изменение правоотношений сторон в связи с изменением правового статуса жилого помещения, которое ранее было предоставлено ответчику в установленном законом порядке, то правовые нормы о предоставлении жилого помещения по договору социального найма не распространяются на отношения, возникающие при изменении правового статуса жилого помещения.

Вместе с тем суд, делая вывод об утрате Даниловой Е.А. права пользования жилым помещением в связи с не признанием её нуждающейся в жилом помещении, вышеперечисленные положения действующего законодательства не учёл.

Таким образом, выводы судов первой и апелляционной инстанций об утрате Даниловой Е.А. права пользования спорным жилым помещением в связи со снятием с него статуса общежития как не относящейся к категории граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, не основаны на законе.

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 заявителя, в связи с чем решение Центрального районного суда города Читы от 21 октября 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по

гражданским делам Забайкальского краевого суда от 4 февраля 2016 г. нельзя признать законными и они подлежат отмене.

При этом Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает возможным принять новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований Администрации, не передавая дело на новое рассмотрение в районный суд, поскольку перечень обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения дела, установлен при рассмотрении дела судами первой и апелляционной инстанций, судом нарушены нормы материального права.

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

определила:

решение Центрального районного суда города Читы от 21 октября 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Забайкальского краевого суда от 4 февраля 2016 г. отменить.

Принять по делу новое решение, которым в удовлетворении исковых требований администрации городского округа «Город Чита» к Даниловой Е А о признании утратившей право пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учёта отказать.

Председательствующий

Судьи