ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-В09-10

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 5 мая 2009 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – В.В. Горшкова

судей – Л.А. Калининой и Е.С. Гетман

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску префектуры Восточного административного округа г. Москвы, Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы к Жамалову С[redacted] Ж[redacted], Жамаловой Ж[redacted] С[redacted], Жамаловой Н[redacted] С[redacted], Черпинской М[redacted] А[redacted], Черпинскому О[redacted] В[redacted] о выселении, по встречному иску Жамаловой Н[redacted] С[redacted], Жамаловой Ж[redacted] С[redacted] к префектуре Восточного административного округа г. Москвы, Департаменту жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы о признании права на жилую площадь по надзорной жалобе Жамаловой Н[redacted] С[redacted], Жамаловой Ж[redacted] С[redacted] на решение Перовского районного суда г. Москвы от 3 апреля 2008 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 5 июня 2008 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения Жамалова С.Ж. - представителя Жамаловой Ж.С. по доверенности, поддержавшего доводы надзорной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Кротова В.А.,

полагавшего, что надзорная жалоба подлежит удовлетворению, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Префектура Восточного административного округа г. Москвы (далее – Префектура ВАО г. Москвы), Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы со ссылкой на статьи 301, 304 ГК Российской Федерации обратились в суд с иском к Жамалову С.Ж., Жамаловой Ж.С., Жамаловой Н.С., Черпинской М.А., Черпинскому О.В. о выселении.

Свои требования мотивировали тем, что квартира № [redacted] по адресу: [redacted] является юридически свободной и подлежит заселению в установленном порядке. Однако данную квартиру, не имея на то законных оснований, занимает семья Черпинских, вселенная, с их слов, Жамаловым С.Ж., который не имеет прав на данную жилую площадь. Распорядительных документов на занятие данной жилой площади ответчикам не выдавалось, договор социального найма с ними не заключался, нанимателями данной квартиры они не являются, жилую площадь занимают самовольно.

Ответчики Жамалова Н.С., Жамалова Ж.С. предъявили встречный иск к Префектуре ВАО г. Москвы, Департаменту жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы о признании права на жилую площадь.

В обоснование своих требований указали, что 12 января 1993 года АО «Русский пилигрим» и трест «Москабельсетьмонтаж» заключили договор о сотрудничестве и совместной хозяйственно-экономической деятельности. В соответствии с этим договором между теми же сторонами 22 февраля 1993 года заключен долгосрочный договор аренды на 49 лет №[redacted] на две квартиры по адресу: [redacted] и [redacted], принадлежавшие тресту «Москабельсетьмонтаж», предусматривающий переход прав и обязанностей арендодателя в случае его ликвидации к его правопреемнику.

После заключения данного договора АО «Русский пилигрим» разрешением № [redacted] от 3 мая 1994 года квартиру № [redacted] предоставило Жамаловой Н.С. и Жамаловой Ж.С., которые являлись сотрудниками АО «Русский пилигрим», для проживания с условием внесения ими арендной платы и коммунальных платежей на расчетный счет арендодателя. В июне 1994 г. ЖКО треста «Москабельсетьмонтаж» выдал им ключи от квартиры, расчетную книжку для оплаты коммунальных платежей, они вселились в

квартиру, сделали в ней капитальный ремонт, проживают и оплачивают коммунальные платежи.

С 2000 года ЖКО треста «Москабельсетьмонтаж» было ликвидировано, с этого времени коммунальные платежи истцы стали перечислять в ДЕЗ «Косино-Ухтомский». Договор аренды никем оспорен не был. При данных обстоятельствах полагали, что у них возникло право пользования квартирой, оснований для их выселения не имеется, в связи с чем просили признать право на жилую площадь в виде квартиры по адресу: [redacted] на основании договора аренды сроком до 22 февраля 2042 года (т. 1 л. д. 60 - 62).

Решением Перовского районного суда г. Москвы от 3 апреля 2008 года исковые требования Префектуры ВАО г. Москвы, Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы удовлетворены, Жамалов С.Ж., Жамалова Н.С., Жамалова Ж.С., Черпинская М.А., Черпинский О.В., выселены из квартиры [redacted], расположенной по адресу [redacted]. В удовлетворении встречных исковых требований Жамаловой Н.С., Жамаловой Ж.С. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 5 июня 2008 года решение районного суда оставлено без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 1 декабря 2008 года отказано в передаче надзорной жалобы Жамаловой Ж.С. и Жамаловой Н.С. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В повторной надзорной жалобе Жамаловой Ж.С. и Жамаловой Н.С. ставится вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением Заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 7 апреля 2009 года надзорная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в надзорной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные законом для отмены вынесенных судебных постановлений и удовлетворения жалобы.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, 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).

Исходя из принципа диспозитивности при рассмотрении дела по существу, суд надзорной инстанции должен проверить обжалуемые вступившие в законную силу судебные постановления в пределах доводов надзорной жалобы или представления прокурора.

Вместе с тем в случае выявления допущенных судом существенных нарушений закона, не указанных в доводах жалобы или представлении, суд в интересах законности вправе выйти за пределы доводов жалобы (представления) и обратить внимание на допущенные судом существенные нарушения закона, учесть их при принятии своего решения по результатам рассмотрения надзорной жалобы (представления прокурора).

Под интересами законности, которые дают суду, рассматривающему дело, основания для выхода за пределы надзорной жалобы, следует, в частности, понимать необходимость обеспечения по рассматриваемому делу правильного применения норм материального права.

Вышеизложенное следует из смысла статьи 2 ГПК Российской Федерации, согласно которой одной из задач гражданского судопроизводства является правильное рассмотрение и разрешение гражданских дел, а гражданское судопроизводство должно способствовать укреплению законности и правопорядка. Обеспечение правильного применения по рассматриваемому делу норм материального права является публично-правовой обязанностью суда.

В этой связи в интересах законности представляется возможным при рассмотрении надзорной жалобы Жамаловой Н.С., Жамаловой Ж.С. выйти за ее пределы и обратить внимание на допущенное судами первой и кассационной инстанций существенное нарушение норм материального права.

Судом установлено, что жилое помещение, по поводу которого возник спор, представляет собой отдельную двухкомнатную квартиру общей площадью [redacted] кв. м, жилой площадью [redacted] кв. м, расположенную по адресу: [redacted] (т. 1, л. д. 13). Согласно выписке из домовой книги от 25 июля 2006 г. данная квартира освобождена 21 октября

1992 г. в связи с выездом прежних жильцов - семьи Сидорович на иное место жительства (т. 1, л. д. 12).

Как указывается в надзорной жалобе заявителями и усматривается из материалов дела, 12 января 1993 г. между трестом «Москабельсетьмонтаж» и АО «Русский пилигрим» заключен договор о сотрудничестве и совместной хозяйственно-экономической деятельности. 22 февраля 1993 г. между трестом «Москабельсетьмонтаж» и АО «Русский пилигрим» заключен договор аренды № [redacted] на квартиру № [redacted] в д. [redacted] по ул. [redacted] находившуюся на балансе треста «Москабельсетьмонтаж», сроком на 49 лет. В соответствии с указанным договором АО «Русский пилигрим» 3 июня 1994 года предоставило кв. № [redacted] в д. [redacted] по ул. [redacted] в г. [redacted] Жамаловой Н.С. и Жамаловой Ж.С. для проживания с семьей и внесения арендной платы за указанную площадь и коммунальные услуги на расчетный счет ЖКО арендодателя.

Разрешая спор, суд первой инстанции исходил из того, что передача права распоряжения недвижимым имуществом АО «Русский пилигрим», осуществленная трестом «Москабельсетьмонтаж», произведена без согласия собственника имущества – г. Москвы, а потому является ничтожной; заявленное Жамаловой Н.С. и Жамаловой Ж.С. ходатайство о применении к требованию префектуры ВАО г. Москвы и Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы о выселении последствий пропуска истцом срока исковой давности удовлетворению не подлежит, поскольку в соответствии со статьей 208 ГК Российской Федерации исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права.

Суд кассационной инстанции согласился с этими выводами суда первой инстанции, дополнительно указав, что разрешение на проживание Жамаловой Н.С. и Жамаловой Ж.С. на спорной жилой площади, выданное АО «Русский пилигрим», не является правоустанавливающим документом, закрепляющим за ответчиками право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: [redacted], на определенный срок.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с данными выводами судебных инстанций согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права.

Судом установлено, что право собственности г. Москвы на спорное жилое помещение возникло на основании постановления Верховного Совета

Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт – Петербурга и муниципальную собственность» и существовало на момент заключения договора аренды между трестом «Москабельсетьмонтаж» и АО «Русский пилигрим».

Защита гражданских прав, в том числе права собственности, осуществляется способами, перечисленными в статье 12 ГК Российской Федерации. Выбор способа защиты права принадлежит субъекту права, который вправе воспользоваться как одним из них, так и несколькими способами.

Вместе с тем способ защиты права предопределяется теми правовыми нормами, которые регулируют конкретные правоотношения.

В этой связи субъект права вправе применить только определенный способ защиты гражданских прав.

Согласно статье 301 ГК Российской Федерации собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. Названная статья ГК Российской Федерации закрепляет один из вещно – правовых способов защиты права собственности – виндикацию, на которую распространяется общий срок исковой давности в 3 года.

Статья 304 ГК Российской Федерации, предусматривая, что собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, в отличие от статьи 301 ГК Российской Федерации предоставляет собственнику защиту от действий, не связанных с лишением владения, путем предъявления негаторного иска, на который исковая давность не распространяется.

Для защиты права собственности используются и виндикационный, и негаторный иски. Однако, по общему правилу, выбор между указанными исками определяется тем, находится или не находится та или иная вещь в чужом незаконном владении.

Как следует из искового заявления, Префектура ВАО г. Москвы, Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы, требуя выселения Жамаловой Н.С. и Жамаловой Ж.С. из занимаемого жилого помещения, предъявили одновременно и виндикационный, и негаторный иски. В этой связи суду надлежало уточнить основание заявленного требования, имея в виду, что каждый из этих исков порождал как для истца, так и для ответчика разные правовые последствия и обусловливал и выбор

последним соответствующего способа защиты от предъявленного требования.

Руководствуясь нормами статей 304 и 208 ГК Российской Федерации, судебные инстанции удовлетворили исковые требования префектуры ВАО г. Москвы, Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы без учета следующих обстоятельств по делу.

Суды первой и кассационной инстанций, не привлекая к участию в деле трест «Москабельсетьмонтаж» и АО «Русский пилигрим», признали, что пользование спорной квартирой осуществлялось Жамаловой Н.С. и Жамаловой Ж.С. без законных оснований, поскольку договор аренды квартиры, заключенный между указанными юридическими лицами 22 марта 1993 года, прав и обязанностей для государства в лице г. Москвы не порождал как заключенный без его согласия.

При этом не было учтено, что договор аренды, заключенный между указанными юридическими лицами, никем оспорен не был, а соответствующие права и обязанности ответчиков возникли именно из данного договора. Спорные квартиры находились на балансе треста «Москабельсетьмонтаж».

В силу указанного договора аренды ответчики с 1994 года владели и пользовались спорным жилым помещением.

Между тем собственники, лишенные права реально владеть тем или иным имуществом, вправе потребовать изъятия имущества из чужого незаконного владения по правилам статьи 301 ГК Российской Федерации.

Соответствующее требование на основании статьи 301 ГК Российской Федерации было заявлено истцом, однако, в нарушение требований статьи 198 ГПК Российской Федерации, судом рассмотрено не было.

Судебные инстанции не указали, по каким основаниям они отказали в применении положений статьи 301 ГК Российской Федерации, по смыслу которой невладеющий собственник (г. Москва) вправе предъявить к владеющему несобственнику (Жамалова Н.С. и Жамалова Ж.С.) виндикационный иск об истребовании индивидуально – определенного имущества ([redacted]) из незаконного владения.

Виндикационный иск может быть заявлен в течение трех лет со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (статья 200 ГК Российской Федерации). Оформление приема в собственность г. Москвы ведомственного жилого фонда, в том числе и дома № [redacted] по ул. [redacted] в г. [redacted], произведено на основании постановления Правительства

Москвы от 30 ноября 1999 года № 1104 «О приеме ведомственного жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства в собственность города Москвы в 2000 – 2002 г.г.».

Из материалов дела видно, что иск префектуры ВАО г. Москвы и Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы заявлен в 2007 году.

Согласно статье 199 (пункт 2) ГК Российской Федерации истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Ответчик заявил о пропуске срока исковой давности по указанному выше основанию, однако в удовлетворении его требования было отказано в нарушение названных норм ГК Российской Федерации, регулирующих возникшие правоотношения.

По изложенным основаниям Судебная коллегия находит, что допущенные судом и названные выше нарушения являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Жамаловой Н.С. и Жамаловой Ж.С., в связи с чем судебные постановления подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с требованиями закона, определив надлежащее правовое основание проживания ответчиков в жилом помещении, расположенном по адресу: [redacted].

На основании изложенного и руководствуясь статьями 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Перовского районного суда г. Москвы от 3 апреля 2008 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 5 июня 2008 года отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий: [redacted]

Судьи: [redacted]