



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 35-КГ17-9

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 октября 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Юрьева И.М.,
судей Горохова Б.А., Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Степановой Елены Николаевны, Степановой Алины Валентиновны к Министерству обороны Российской Федерации, Департаменту жилищного обеспечения Министерства обороны Российской Федерации, федеральному государственному казённому учреждению «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации, федеральному государственному казённому учреждению «Западное региональное управление жилищного обеспечения» Министерства обороны Российской Федерации, Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тверской области, администрации г. Твери, Департаменту управления имуществом и земельными ресурсами администрации г. Твери, администрации Заволжского района г. Твери о признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации по кассационной жалобе Степановой Елены Николаевны, Степановой Алины Валентиновны на решение Заволжского районного суда г. Твери от 30 сентября 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 20 декабря 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения представителя третьего лица федерального государственного бюджетного учреждения «Центральный научно-исследовательский институт Войск воздушно-космической обороны» Министерства обороны Российской Федерации – Самородовой Е.В.,

возражавшей против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Степанова Е.Н., Степанова А.В. обратились в суд с иском к Министерству обороны Российской Федерации, Департаменту жилищного обеспечения Министерства обороны Российской Федерации, федеральному государственному казённому учреждению «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации, федеральному государственному казённому учреждению «Западное региональное управление жилищного обеспечения» Министерства обороны Российской Федерации, Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тверской области, администрации г. Твери, Департаменту управления имуществом и земельными ресурсами администрации г. Твери, администрации Заволжского района г. Твери о признании права собственности на жилое помещение по адресу: [REDACTED], в порядке приватизации в равных долях.

В обоснование иска указали, что названная квартира была предоставлена Степановой Е.Н. в 1988 году как работнику из числа гражданского персонала войсковой части 03444. Степанова Е.Н. и её дочь Степанова А.В. проживают и зарегистрированы в квартире по месту жительства. Поскольку решением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 6 июня 2006 г. № 1730-р здание общежития, в котором расположена спорная квартира, было передано в муниципальную собственность, истцы полагают, что пользуются жилым помещением на условиях договора социального найма и обладают правом на его приватизацию.

Решением Заволжского районного суда г. Твери от 30 сентября 2016 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 20 декабря 2016 г. решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителями ставится вопрос об отмене судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 11 сентября 2017 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, распоряжением исполнительного комитета Калининского городского Совета народных депутатов от 29 июля 1988 г. № 219 «Об использовании домов войсковой части 03444 под семейные общежития» разрешено использование дома по адресу: [REDACTED], балансодержателем которого являлась 201 квартирно-эксплуатационная часть района, под семейные общежития для временного проживания семей военнослужащих войсковой части 03444, рабочих и служащих Советской Армии с заселением по ордерам (т. 1, л.д. 160).

В сентябре 1988 года квартира [REDACTED] в указанном доме была предоставлена Степановой Е.Н. как работнику из числа гражданского персонала 2 Центрального научно-исследовательского ордена Октябрьской Революции Краснознамённого института Министерства обороны (далее – 2 ЦНИИ МО) с условным наименованием – войсковая часть 03444. При этом согласно справке 2 ЦНИИ МО от 28 января 2002 г. ордер на занятие Степановой Е.Н. указанной квартиры был утерян (т. 1, л.д. 44, 145–154).

На основании приказа командира войсковой части 03444 от 5 октября 1993 г. № 398 служебная переписка и хозяйственная деятельность института ведётся от имени 2 ЦНИИ МО в связи с аннулированием его условного наименования – войсковая часть 03444 (т. 1, л.д. 161).

В соответствии с выпиской из протокола № 3 заседания жилищной комиссии 2 ЦНИИ МО от 27 июня 2001 г. квартира выведена из разряда общежития и на основании заявления Степановой Е.Н. предоставлена ей по именному ордеру от 31 января 2002 г. № 4764 на состав семьи из двух человек, включая дочь Степанову А.В., [REDACTED] года рождения (т. 1, л.д. 10, 132–136, 162–163).

На основании указанного ордера между домоуправлением при 2-ом ЦНИИ МО и Степановой Е.Н. 26 января 2005 г. заключён договор найма и эксплуатации жилого помещения (т. 1, л.д. 11–12).

Степанова Е.Н. проживает и зарегистрирована в квартире по месту жительства с 27 сентября 1988 г., Степанова А.В. – с 27 сентября 1996 г. (т. 1, л.д. 17–19, 43, 47).

Распоряжением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 6 июня 2006 г. № 1730-р «О передаче объектов 201 квартирно-эксплуатационной части района в муниципальную собственность г. Твери» из оперативного управления 201 квартирно-эксплуатационной части района изъяты относящиеся к федеральной собственности объекты жилищно-коммунального хозяйства, в том числе жилой дом по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

■■■■■ с передачей указанных объектов в муниципальную собственность г. Твери (т. 1, л.д. 101–104).

В преамбуле указанного распоряжения указано на согласие Министерства обороны Российской Федерации, 201 квартирно-эксплуатационной части района и Тверской городской Думы на изъятие объектов жилищно-коммунального хозяйства 201 квартирно-эксплуатационной части района и их передачу в муниципальную собственность г. Твери.

Во исполнение названного распоряжения постановлением главы администрации г. Твери от 11 октября 2006 г. № 3649 объекты жилищно-коммунального хозяйства 201 квартирно-эксплуатационной части района, в том числе неприватизированные квартиры жилого дома по адресу: ■■■■■, ■■■■■, приняты в муниципальную собственность г. Твери с указанием в пункте 3.1 постановления на оформление с гражданами договоров социального найма жилых помещений (т. 1, л.д. 106).

Согласно письму администрации г. Твери от 25 мая 2016 г. № 05-2265/01-п сведений об отмене или внесении изменений в указанное постановление в части принятия жилых помещений в муниципальную собственность не имеется (т. 1, л.д. 105).

Между тем при реорганизации 201 квартирно-эксплуатационной части района путём присоединения к федеральному государственному казённому учреждению «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации здание общежития в соответствии с передаточным актом от 28 ноября 2011 г. вошло в состав имущества, переданного правопреемнику, с закреплением за ним права оперативного управления зданием (т. 1, л.д. 77–84).

В 2013 году Степанова Е.Н. обратилась в подведомственные Министерству обороны Российской Федерации учреждения с заявлениями о приватизации занимаемого жилого помещения, однако получила отказы. По сообщению Департамента жилищного обеспечения Министерства обороны Российской Федерации от 13 июля 2013 г. № 194/7/37969 занимаемое Степановой Е.Н. жилое помещение подлежит передаче в муниципальную собственность, до осуществления которой Степанова Е.Н. вправе реализовать своё право на приватизацию квартиры в порядке гражданского судопроизводства (т. 1, л.д. 13–16).

Администрацией Заволжского района г. Твери отказано Степановой Е.Н. в заключении договора социального найма жилого помещения по причине отсутствия квартиры в реестре муниципальной собственности (т. 1, л.д. 15–16).

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что спорное жилое помещение на момент его предоставления Степановой Е.Н. было наделено статусом жилого помещения в общежитии, не подлежащего приватизации, решение об исключении жилого помещения из специализированного жилищного фонда уполномоченным органом не принималось.

Суд апелляционной инстанции, соглашаясь с выводами суда первой инстанции об отказе в иске, исходил из того, что передача

неприватизированных жилых помещений в доме [REDACTED], корпус [REDACTED], по улице [REDACTED] [REDACTED] в муниципальную собственность в силу статьи 675 Гражданского кодекса Российской Федерации не влечёт расторжения или изменения ранее заключённого с истцами договора коммерческого найма, а новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключённого договора найма.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда первой инстанции и апелляционное определение 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. № 1541-1 «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. № 1541-1 «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.

Статьёй 4 названного закона установлен запрет на приватизацию жилых помещений в общежитии, а также служебных жилых помещений.

Определяя статус спорного жилого помещения, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о том, что истцы занимают спорное жилое помещение на условиях коммерческого найма.

Между тем данный вывод суда не основан на нормах закона.

Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, квартира по адресу: [REDACTED], [REDACTED], была предоставлена Степановой Е.Н. в сентябре 1988 г. в связи с трудовыми отношениями в качестве жилого помещения в общежитии.

В соответствии со статьёй 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и

использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, вне зависимости от даты передачи этих жилых помещений и от даты их предоставления гражданам на законных основаниях применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

При этом отказ органа местного самоуправления в принятии жилищного фонда в муниципальную собственность, а также отсутствие решения об исключении соответствующего здания из специализированного жилищного фонда не могли препятствовать осуществлению гражданами прав нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, в том числе права на приватизацию жилья, поскольку их реализация не могла быть поставлена в зависимость от оформления органами местного самоуправления указанных документов.

Из материалов дела следует, что решением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 6 июня 2006 г. № 1730-р федеральное имущество, в том числе здание общежития, в котором находится занимаемое истцами жилое помещение, изъято из оперативного управления квартирно-эксплуатационной части с передачей имущества в муниципальную собственность г. Твери.

Органом местного самоуправления издано постановление о принятии от 201 квартирно-эксплуатационной части района имущества, указанного в перечне к распоряжению Федерального агентства по управлению федеральным имуществом, с возложением на дирекцию по эксплуатации зданий обязанности заключить с гражданами, проживающими в квартирах на момент передачи зданий в муниципальную собственность, договоры социального найма жилых помещений. Данная передача фактически произведена не была. По сообщениям территориальных органов управления государственным имуществом, а также администрации г. Твери и администрации Заволжского района г. Твери, объект недвижимого имущества по адресу: [REDACTED], не числится в реестрах федерального или муниципального имущества (т. 1, л.д. 15–16, 52–53).

Между тем факт принятия решения о передаче общежития, которое находилось в государственной собственности и было закреплено за 201 квартирно-эксплуатационной частью района на праве оперативного управления, в муниципальную собственность предполагает изменение статуса жилого помещения с применением к нему в силу закона правового режима, установленного для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

Данные обстоятельства судами не были учтены.

Неисполнение Министерством обороны Российской Федерации своей обязанности по передаче в муниципальную собственность недвижимого имущества и отсутствие регистрации права муниципальной собственности на спорное жилое помещение не могут являться препятствием для реализации истцами их жилищных прав.

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 заявителей, в связи с чем решение Заволжского районного суда г. Твери от 30 сентября 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 20 декабря 2016 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 Заволжского районного суда г. Твери от 30 сентября 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 20 декабря 2016 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи