



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ18-26

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 апреля 2018 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 Романова Анатолия Ивановича к Департаменту городского имущества г. Москвы о признании права собственности на жилое помещение в порядке наследования по закону

по кассационной жалобе представителя Романова Анатолия Ивановича – Почеревина Александра Владимировича на решение Нагатинского районного суда г. Москвы от 26 декабря 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 мая 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения представителя Романова А.И. – Почеревина А.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, объяснения представителя Департамента городского имущества г. Москвы – Некрасовой С.В., возражавшей против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Романов А.И. обратился в суд с иском к Департаменту городского имущества г. Москвы о признании права собственности на жилое помещение в порядке наследования по закону.

В обоснование иска указал, что является единственным наследником своего брата Романова В.И., который был нанимателем комнаты по адресу: [REDACTED] комната № 2, по

договору социального найма. При жизни Романов В.И. выразил намерение приватизировать комнату, обратившись 21 августа 2013 г. в Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы с заявлением о приватизации жилого помещения, заключил договор приватизации, однако получил ответ, из которого следовало, что в связи с отсутствием в государственном кадастре недвижимости сведений о заявленном объекте регистрирующий орган вернётся к рассмотрению вопроса о регистрации права собственности Романова В.И. на комнату после её постановки на кадастровый учёт. Не успев зарегистрировать право собственности на комнату, 15 июня 2016 г. Романов В.И. умер.

Решением Нагатинского районного суда г. Москвы от 26 декабря 2016 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 мая 2017 г. решение суда оставлено без изменения.

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

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 26 февраля 2018 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 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, Романов В.И. на основании договора социального найма от 26 сентября 2000 г. № 551009306 занимал находящуюся в собственности г. Москвы изолированную комнату, расположенную по адресу: [REDACTED], комната № 2, и был зарегистрирован в комнате по месту жительства с 1998 года (л.д. 12, 15–16, 67–74).

Романов В.И. 21 августа 2013 г. обратился в службу «одного окна» Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы с заявлением о приватизации занимаемой комнаты (л.д. 13).

Согласно отметке сотрудника службы «одного окна» на выписке из электронного журнала регистрации и контроля за обращениями заявителей,

выданной Романову В.И. на руки, договор передачи жилого помещения в собственность в порядке приватизации был заключён между сторонами 23 октября 2013 г. и вместе с необходимым для проведения процедуры приватизации документами был направлен уполномоченным органом на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве (л.д. 13).

Письмом от 21 января 2014 г. Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы проинформировал заявителя о том, что Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве выявило отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений о заявленном к регистрации объекте недвижимости, в связи с чем регистрирующий орган вернётся к рассмотрению вопроса о регистрации права собственности Романова В.И. на комнату после её постановки на кадастровый учёт (л.д. 14).

До завершения процедуры государственной регистрации права собственности на указанную комнату 15 июня 2016 г. Романов В.И. умер (л.д. 10).

С заявлением о принятии наследства после смерти Романова В.И. 28 июля 2016 г. к нотариусу обратился его брат Романов А.И., нотариусом было открыто наследственное дело (л.д. 17).

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что при жизни наследодателя право собственности на спорную комнату зарегистрировано не было, с иском о признании права собственности на жилое помещение Романов В.И. не обращался, в связи с чем комната не может быть включена в состав наследства.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

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

Как предусмотрено статьёй 1112 Гражданского кодекса Российской Федерации, в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности.

В силу статьи 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее – Закон о приватизации) 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 со статьёй 7 названного закона передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления поселений, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством.

Решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься по заявлениям граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов (статья 8 Закона о приватизации).

Как следует из разъяснений, приведённых в пункте 8 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», гражданам не может быть отказано в приватизации занимаемых ими жилых помещений на предусмотренных этим законом условиях, если они обратились с таким требованием.

При этом необходимо учитывать, что соблюдение установленного статьями 7, 8 указанного закона порядка оформления передачи жилья обязательно как для граждан, так и для должностных лиц, на которых возложена обязанность по передаче жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде в собственность граждан (в частности, вопрос о приватизации должен быть решён в двухмесячный срок, заключён договор на передачу жилья в собственность, право собственности подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре учреждениями юстиции, со времени совершения которой и возникает право собственности гражданина на жилое помещение).

Однако если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность или до государственной регистрации права собственности, то в случае возникновения спора по поводу включения этого жилого помещения или его части в наследственную массу необходимо иметь в виду, что указанное обстоятельство само по себе не может служить основанием к отказу в удовлетворении требования наследника, если наследодатель, выразив при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, не отозвал своё заявление, поскольку по независящим от него причинам был лишён возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано.

Таким образом, возможность включения жилого помещения в наследственную массу по требованию наследника допускается лишь в том случае, когда гражданин (наследодатель), желавший приватизировать жилое помещение, подал заявление о приватизации и необходимые для этого документы, не отозвал его, но умер до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность или до государственной регистрации права

собственности.

Поскольку при жизни Романов В.И. совершил все необходимые и достаточные действия для передачи ему Департаментом жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы жилого помещения в собственность и не отозвал указанное заявление, заключил договор приватизации, выразив тем самым волю на приватизацию спорного жилого помещения, спорная комната подлежит включению в наследственную массу после его смерти.

Суды не учли, что отсутствие регистрации права собственности Романова В.И. на спорное жилое помещение не может являться основанием для отказа в удовлетворении иска, поскольку в государственном кадастре недвижимости сведений о спорном объекте не имелось и обязанность обратиться с заявлением о постановке данного объекта на кадастровый учёт в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» лежала на собственнике объекта – г. Москве, в силу чего такая регистрация была невозможна Романовым В.И. по независящим от него обстоятельствам.

При этом вопреки выводу суда об утрате наследодателем интереса к приватизации жилого помещения в материалы дела представлен заключённый между Департаментом жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы, действующим от имени собственника жилого помещения, и Романовым В.И. договор приватизации комнаты от 23 октября 2013 г. № 050501-У11158, что свидетельствует не только о выраженной, но и исполненной обеими сторонами договора воле на передачу жилья в собственность Романова В.И. (л.д. 127–128). Указанный договор сторонами не расторгнут, не оспорен и не признан недействительным.

При таких обстоятельствах вывод судов первой и апелляционной инстанций об отсутствии оснований для включения квартиры в наследственную массу не основан 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 Нагатинского районного суда г. Москвы от 26 декабря 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 мая 2017 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший 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 Нагатинского районного суда г. Москвы от 26 декабря 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 мая 2017 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи