



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ18-4

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 Юрьева И.М. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по заявлению Раменского городского прокурора в интересах неопределенного круга лиц к администрации муниципального образования «Городской округ Бронницы», Зуйковой Надежде Борисовне о признании недействительными договоров, прекращении зарегистрированного права собственности,

по кассационной жалобе Зуйковой Надежды Борисовны на решение Раменского городского суда Московской области от 27 октября 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 29 мая 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А., выслушав объяснения Зуйковой Н.Б. и ее представителя Ясыченко А.М., поддержавших доводы кассационной жалобы, третьего лица Зуйковой Е.М., просившей об отмене судебных постановлений, представителя администрации муниципального образования «Городской округ Бронницы» Осокина И.М., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Раменский городской прокурор в интересах неопределенного круга лиц обратился в суд с заявлением к администрации муниципального образования «Городской округ Бронницы», Зуйковой Н.Б. о признании недействительным договора социального найма жилого помещения – квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] от 15 мая 2013 г., признании недействительным договора от 20 июня 2013 г. о передаче квартиры по указанному адресу в собственность Зуйковой Н.Б., применении последствий недействительности ничтожной сделки, прекращении зарегистрированного за Зуйковой Н.Б. права собственности на квартиру, мотивируя свои требования тем, что постановлением главы г. Бронницы от 7 октября 2010 г. квартира по указанному адресу включена в специализированный жилищный фонд в качестве служебной и предоставлена в пользование Зуйковой Н.Б. на семью из 4-х человек с заключением с Зуйковой Н.Б. в этот же день договора найма служебного жилого помещения. Постановлением главы г. Бронницы от 29 апреля 2013 г. предоставленное Зуйковой Н.Б. жилое помещение переведено в жилищный фонд социального использования. 15 мая 2013 г. администрацией г. Бронницы с Зуйковой Н.Б. заключен договор социального найма занимаемого ею жилого помещения с последующей его приватизацией. Между тем, Зуйкова Н.Б. и члены ее семьи на учете нуждающихся в жилом помещении не состояли, в связи с чем не имели права занимать спорное жилое помещение на условиях договора социального найма, а заключенный Зуйковой Н.Б. договор приватизации спорной квартиры от 20 июня 2013 г. в силу ст. 167 Гражданского кодекса РФ является ничтожным.

Администрация муниципального образования «Городской округ Бронницы» признала заявленные прокурором требования.

Ответчик Зуйкова Н.Б. против удовлетворения заявления прокурора возражала, полагая, что квартира предоставлена ей на законных основаниях.

Решением Раменского городского суда Московской области от 27 октября 2016 г. заявление прокурора удовлетворено.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 29 мая 2017 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Зуйкова Н.Б. ставит вопрос об отмене вынесенных судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А. от 2 марта 2018 г. кассационная жалоба Зуйковой Н.Б. передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на нее, Судебная коллегия по

гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений и принятия по делу нового решения об отказе в удовлетворении заявления прокурора.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или 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 допущены судами обеих инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела, Зуйкова Н.Б. с 15 августа 1984 г. является учителем начальных классов в МОУ «Гимназия» г. Бронницы, что следует из справки директора данного образовательного учреждения от 19 сентября 2016 г. (л.д. 44).

С 13 декабря 1990 г. Зуйкова Н.Б. состояла на учете на предоставление жилья в Бронницком городском Совете народных депутатов Раменского района Московской области под номером 413 и по льготному списку под № 97, а с 1993 года – в Бронницком отделе народного образования, что следует из письма начальника Управления по образованию администрации г. Бронницы Московской области от 16 сентября 2016 г. (л.д. 38).

На основании постановления главы г. Бронницы Московской области от 7 октября 2010 г. двухкомнатная квартира общей площадью 79,1 кв.м, расположенная по адресу: [REDACTED], включена в специализированный жилищный фонд в качестве служебной и предоставлена администрацией г. Бронницы по договору найма служебного жилого помещения № 29 Зуйковой Н.Б., как учителю начальных классов, на состав семьи из 4-х человек (л.д. 7, 8-11).

В 2010 году Зуйкова Н.Б. снята с учета нуждающихся в жилом помещении в связи с предоставлением вышеуказанной квартиры, что следует из вышеуказанного письма начальника Управления по образованию администрации г. Бронницы Московской области от 16 сентября 2016 г.

Постановлением администрации г. Бронницы Московской области от 29 апреля 2013 г. № 228 спорная квартира переведена в жилищный фонд социального использования, а так же постановлено заключить с Зуйковой Н.Б. договор социального найма в отношении данного жилого помещения. постановление главы г. Бронницы Московской области от 7 октября 2010 г. признано утратившим силу (л.д. 12).

15 мая 2013 г. администрация г. Бронницы заключила с Зуйковой Н.Б. договор социального найма № 279 занимаемого ею жилого помещения, с включением в него сына и дочери (л.д. 13-16).

20 июня 2013 г. МО «Городской округ Бронницы» заключило с Зуйковой Н.Б. договор передачи спорной квартиры № 4276 в ее собственность, который зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службы по Московской области 11 июля 2013 г. (л.д. 43).

Постановлением администрации г. Бронницы от 26 февраля 2015 г. № 197 постановление администрации г. Бронницы от 29 апреля 2013 г. «О переводе служебного жилого помещения в жилищный фонд социального использования» отменено (л.д. 19).

Разрешая спор и принимая решение об удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что, поскольку администрацией г. Бронницы спорной квартире возвращен статус служебной, заключение договора социального найма с Зуйковой Н.Б. произведено с нарушением требований закона и в силу ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации договор социального найма жилого помещения и последующий договор приватизации квартиры являются ничтожными. Кроме того, выбытие спорной квартиры из собственности муниципального образования произошло на основании ничтожных сделок, поэтому в соответствии со ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности Зуйковой Н.Б. на спорную квартиру подлежит прекращению с возвращением жилого помещения в собственность муниципального образования.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судебных инстанций нельзя согласиться по следующим основаниям.

Право на жилище относится к основным правам и свободам человека и гражданина и гарантируется статьей 40 Конституции Российской Федерации. При этом никто не может быть произвольно лишен жилища.

В силу части 1 статьи 92 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) служебные жилые помещения относятся к специализированному жилищному фонду.

В соответствии со статьей 93 ЖК РФ служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением.

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов.

Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному 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 ЖК РФ).

Таким образом действующее законодательство допускает возможность исключения служебного жилого помещения из специализированного жилищного фонда на основании соответствующего решения органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом.

Согласно статье 1 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» приватизация жилых помещений - бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде.

Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз (статья 11 Закона).

Граждане Российской Федерации, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, вправе приобрести их на условиях, предусмотренных данным законом, иными нормативными 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 (статья 2 данного Закона).

Согласно действующему законодательству, 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.

В силу статьи 60 ЖК РФ по договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от

его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных настоящим Кодексом.

Как видно из дела, после отнесения администрацией г. Бронницы спорной квартиры к жилищному фонду социального использования с Зуйковой Н.Б. 15 мая 2013 г. был заключен договор социального найма, в связи с чем у нее возникло право на приватизацию данного жилого помещения, которая и состоялась 20 июня 2013 г. с заключением соответствующего договора № 4276 о передаче спорной квартиры в собственность Зуйковой Н.Б.

Согласно части 1 статьи 48 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» муниципальные правовые акты могут быть отменены или их действие может быть приостановлено органами местного самоуправления или должностными лицами местного самоуправления, принявшими (издавшими) соответствующий муниципальный правовой акт.

Исходя из содержания данной нормы орган местного самоуправления вправе в порядке самоконтроля отменить ранее принятый им ненормативный правовой акт в случае выявления его противоречия закону. В свою очередь, отменяющий акт органа местного самоуправления должен соответствовать закону, то есть быть обоснованным и не нарушать законных прав граждан и организаций. При этом реализация органами местного самоуправления предоставленных законом полномочий не может ставиться в зависимость исключительно от усмотрения данных органов.

Более того, решения органов местного самоуправления в сфере имущественных отношений должны быть предсказуемыми, обоснованными, исключая произвольность и возможность злоупотреблений, о чем упоминается в пункте 3.3 постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 30 марта 2012 г. № 9-П о проверке конституционности части второй статьи 4 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в связи с жалобой администрации муниципального образования «Звениговский муниципальный район» Республики Марий Эл.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 г. утверждены Правила отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду (далее - Правила), которые устанавливают порядок и требования отнесения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов к специализированному жилищному фонду.

Пунктом 3 названных Правил установлено, что отнесение жилых помещений к специализированному жилищному фонду не допускается, если

жилые помещения заняты по договорам социального найма, найма жилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности жилищного фонда коммерческого использования, аренды, а также если имеют обременения прав на это имущество.

Между тем, немотивированно отменяя спустя почти два года свое постановление от 29 апреля 2013 г. «О переводе служебного жилого помещения в жилищный фонд социального использования», администрация г. Бронницы Московской области фактически возвратила спорное жилое помещение, находящееся в частном жилищном фонде (пункт 1 части 2 статьи 19 ЖК РФ), а именно в собственности Зуйковой Н.Б., в специализированный жилищный фонд, что нельзя признать законным.

Изложенные в заявлении доводы прокурора о том, что спорное жилое помещение предоставлено Зуйковой Н.Б. по договору социального найма с нарушением закона, являются несостоятельными, поскольку право на заключение договора социального найма на спорное жилое помещение возникло у Зуйковой Н.Б. не в связи с его предоставлением в порядке улучшения жилищных условий, а в связи с переводом жилого помещения в фонд социального использования.

Кроме того, доводы прокурора о том, что Зуйкова Н.Б. и члены ее семьи не имели права занимать спорное жилое помещение, поскольку Зуйкова Н.Б. не состояла на учете нуждающихся в жилом помещении, противоречат обстоятельствам по делу, поскольку Зуйкова Н.Б. была снята с учета нуждающихся в предоставлении жилого помещения именно в связи с предоставлением спорной служебной квартиры.

С учетом изложенного у суда не имелось законных оснований для признания заключенных с Зуйковой Н.Б. договора социального найма и договора приватизации противоречащими закону.

Учитывая, что судами первой и апелляционной инстанций допущены существенные нарушения норм материального права, которые могут быть исправлены лишь посредством отмены судебных постановлений, то решение Раменского городского суда Московской области от 27 октября 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 29 мая 2017 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с вынесением по делу нового решения об отказе в удовлетворении заявления Раменского городского прокурора.

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

определила:

решение Раменского городского суда Московской области от 27 октября 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 29 мая 2017 г. отменить, принять по делу новое решение, которым в удовлетворении заявления Раменского городского прокурора в интересах неопределенного круга лиц к администрации муниципального образования «Городской округ Бронницы», Зуйковой Надежде Борисовне о признании недействительными договоров, прекращении зарегистрированного права собственности отказать.

Председательствующий

Судьи