



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ18-66

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30 октября 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.

судей Рыженкова А.М. и Горохова Б.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по заявлению Раменского городского прокурора в интересах неопределенного круга лиц к администрации муниципального образования «Городской округ Бронницы», Байбакову Алексею Николаевичу, действующему в своих интересах и в интересах несовершеннолетней Байбаковой М. А., о признании недействительными договора социального найма жилого помещения и договора на передачу квартиры в собственность граждан, прекращении зарегистрированного права собственности, истребовании из незаконного владения,

по кассационной жалобе Байбакова Алексея Николаевича на решение Раменского городского суда Московской области от 8 декабря 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 20 сентября 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А., выслушав объяснения Байбакова А.Н. и его представителя Ясыченко А.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя администрации муниципального образования «Городской округ Бронницы» Осокина И.М. и прокурора Раменской городской прокуратуры – Абаймовой Е.А., возражавших против доводов 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», Байбакову А.Н., действующему в своих интересах и в интересах несовершеннолетней Байбаковой М.А., о признании недействительными договора социального найма жилого помещения от 26 мая 2011 г., признании недействительным договора от 23 июня 2011 г. о передаче квартиры в собственность Байбакова А.Н. и его дочери Байбаковой М.А. в равных долях; прекращении зарегистрированного права общей долевой собственности на квартиру и истребовании указанного жилого помещения из незаконного владения с возвращением квартиры в собственность муниципального образования «Городской округ Бронницы», ссылаясь на то, что прокуратурой проведена проверка законности использования муниципального жилого фонда в г.о. Бронницы Московской области. Установлено, что постановлением главы г. Бронницы от 3 июня 2009 г. квартира площадью 72,9 кв.м, расположенная по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], включена в специализированный жилищный фонд в качестве служебной и предоставлена в пользование Байбакову А.Н. на семью из 3-х человек с заключением 8 июня 2009 г. договора найма служебного жилого помещения. Постановлением главы г. Бронницы от 24 мая 2011 г. предоставленное Байбакову А.Н. жилое помещение переведено в жилищный фонд социального использования с последующим заключением 26 мая 2011 г. с Байбаковым А.Н. договора социального найма жилого помещения. Между тем, в отношении него отсутствует решение органа местного самоуправления о признании его и членов его семьи нуждающимися в жилом помещении, на таком учете они не состояли, в связи с чем не имели права занимать спорное жилое помещение на условиях договора социального найма, а заключенный с Байбаковым А.Н. и Байбаковой М.А. договор приватизации спорной квартиры от 23 июня 2011 г. в силу ст. 168 ГК РФ является ничтожным.

Решением Раменского городского суда Московской области от 8 декабря 2016 г. иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 20 сентября 2017 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Байбаков А.Н. ставит вопрос об отмене вынесенных судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А. от 4 октября 2018 г. кассационная жалоба заявителя

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.

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 и процессуального права допущены судами обеих инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, спорной является квартира, расположенная по адресу: [REDACTED].

На основании постановления администрации г. Бронницы Московской области от 3 июня 2009 г. данная квартира включена в специализированный жилищный фонд в качестве служебной и предоставлена в пользование начальнику 127 пожарной части 26 отряда ФПС по Московской области по охране г.о. Бронницы Байбакову А.Н. на состав семьи из 3-х человек (л.д. 8).

8 июня 2009 г. между администрацией г. Бронницы Московской области и Байбаковым А.Н. заключен договор найма служебного жилого помещения № [REDACTED] по указанному адресу с включением в него членов семьи Байбакова А.Н. – супруги Байбаковой Л.Н. и дочери Байбаковой М.А., [REDACTED] года рождения (л.д. 9-12).

Постановлением администрации г. Бронницы Московской области от 24 мая 2011 г. №216 спорная квартира переведена в жилищный фонд социального использования и постановление администрации г. Бронницы от 3 июня 2009 г. признано утратившим силу (л.д. 13).

26 мая 2011 г. между администрацией г. Бронницы Московской области и Байбаковым А.Н. заключен договор социального найма занимаемого им жилого помещения № [REDACTED] с включением в него членов его семьи (жены и дочери) – л.д. 14-17.

23 июня 2011 г. МО «Городской округ Бронницы» Московской области заключило с Байбаковым А.Н. и его дочерью Байбаковой М.А. договор передачи спорной квартиры в собственность (по 1/2 доли в праве собственности за каждым) – л.д. 18-19.

Постановлением администрации г. Бронницы Московской области от 16 декабря 2014 г. постановление администрации г. Бронницы от 24 мая 2011 г. «О переводе служебного жилого помещения в жилищный фонд социального использования» отменено (л.д. 20).

Разрешая спор и принимая решение об удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что Байбаков А.Н. и члены его семьи не признаны малоимущими, на учете нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договору социального найма не состояли, установленные законом основания для заключения с Байбаковым А.Н. договора социального найма спорного жилого помещения отсутствовали, в связи с чем решение о заключении договора социального найма принято в нарушение требований действующего законодательства и в силу ст. 168 ГК РФ договор социального найма жилого помещения от 26 мая 2011 г., как и договор приватизации квартиры от 23 июня 2011 г., являются ничтожными. Поскольку выбытие спорной квартиры из собственности муниципального образования произошло на основании ничтожных сделок, суд первой инстанции указал на необходимость возвращения жилого помещения в муниципальную собственность с прекращением права собственности Байбакова А.Н. и Байбаковой М.А. на спорную квартиру.

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 Байбаковым А.Н. 26 мая 2011 г. был заключен договор социального найма.

Таким образом, по данному делу суду следовало установить, было ли обусловлено заключение договора социального найма с Байбаковым А.Н. переводом спорной квартиры из специализированного жилищного фонда в жилищный фонд социального использования.

Между тем, суд указанные обстоятельства не учел и удовлетворил заявление Раменского городского прокурора о признании недействительными договора социального найма и в последствии заключенного на его основании договора приватизации, ссылаясь лишь на то обстоятельство, что Байбаков А.Н. и члены его семьи не состояли на учете нуждающихся в предоставлении жилых помещений.

Кроме того, 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 три года свое постановление от 24 мая 2011 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 Байбакова А.Н. и его несовершеннолетней дочери Байбаковой М.А., в специализированный жилищный фонд, что нельзя признать законным.

С учетом изложенного, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны защита и восстановление прав заявителя, в связи с чем решение Раменского городского суда Московской области от 8 декабря 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 20 сентября 2017 г. 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 Раменского городского суда Московской области от 8 декабря 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 20 сентября 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи