



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело №35-КГ21-3-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 июня 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.

судей Рыженкова А.М. и Юрьева И.М.,

с участием прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-11/2020 по иску Федерального государственного автономного учреждения «Оздоровительный комплекс «Дагомыс» Управления делами Президента Российской Федерации к Кудрявцевой А.А., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетних Кудрявцева Я.Д. и Канакиной С.Е., Кудрявцеву Д.В., действующему в интересах несовершеннолетнего Кудрявцева Я.Д., Канакину Е.Н., действующему в интересах несовершеннолетней Канакиной С.Е., о выселении из жилого помещения без представления другого жилого помещения, по встречному иску Кудрявцевой А.А., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетних Кудрявцева Я.Д. и Канакиной С.Е., к Федеральному государственному автономному учреждению «Оздоровительный комплекс

«Дагомыс» Управления делами Президента Российской Федерации об установлении факта владения и пользования квартирой на условиях договора социального найма, признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации,

по кассационной жалобе Федерального государственного автономного учреждения «Оздоровительный комплекс «Дагомыс» Управления делами Президента Российской Федерации на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 04 августа 2020 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 08 декабря 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., выслушав заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., полагавшей доводы кассационной жалобы обоснованными и подлежащими удовлетворению, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Оздоровительный комплекс «Тетьково» Управления делами Президента Российской Федерации (далее - ФГБУ «ОК «Тетьково») обратилось в суд с иском к Кудрявцевой А.А., Кудрявцеву Я.Д. о выселении из квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED], без предоставления другого жилого помещения, взыскании государственной пошлины в размере 6 000 руб., мотивируя свои требования тем, что спорное жилое помещение является собственностью Российской Федерации и находится в оперативном управлении ФГБУ «ОК «Тетьково».

07 апреля 2014 г. между ФГБУ «ОК «Тетьково» и Кудрявцевой А.А. заключен договор найма жилого помещения по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED], на срок до 07 апреля 2019 г. Письмом от 29 мая 2018 г. ответчик уведомлена об отказе от продления договора найма жилого помещения на новый срок, повторным уведомлением ей было предложено вместе с членами семьи переселиться в служебное жилое помещение. Однако после окончания срока действия договора ответчики в добровольном порядке спорное жилое помещение не освободили и не передали его учреждению.

Кудрявцева А.А., действующая в своих интересах и интересах несовершеннолетних Кудрявцева Я.Д. и Канакиной С.Е., обратилась в суд со встречным иском, в котором просила установить факт владения и пользования спорной квартирой на условиях договора социального найма,

признать за ней и ее несовершеннолетними детьми Кудрявцевым Я.Д. и Канакиной С.Е. право общей долевой собственности на указанную квартиру в порядке приватизации - по 1/3 доли за каждым. В обоснование встречного иска указала, что с 12 октября 2010 г. и по настоящее время работает санитаркой в медицинской части ФГБУ «ОК «Тетьково». В декабре 2012 года истец с несовершеннолетним сыном Кудрявцевым Я.Д. вселены в спорную квартиру в качестве членов семьи нанимателя Кудрявцева Д.В. После прекращения брака и выезда Кудрявцева Д.М. из названного жилого помещения, 07 апреля 2014 г. ФГБУ «ОК «Тетьково» заключило с Кудрявцевой А.А. договор найма жилого помещения по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], сроком до 07 апреля 2019 г. С 28 июня 2017 г. в спорной квартире зарегистрирована и проживает дочь истца Канакина С.Е., [REDACTED] г.р.

На основании решения жилищной комиссии ФГБУ «ОК «Тетьково» от 20 марта 2017 г. с Кудрявцевой А.А. заключен договор, согласно которому ответчики стали проживать в спорной квартире бессрочно. На дату подачи встречного иска Кудрявцева А.А. и ее дети состоят на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении, в приватизации не участвовали, иных жилых помещений в собственности не имеют.

Определением Кашинского городского суда Тверской области от 12 декабря 2019 г. истец (ответчик по встречному иску) ФГАУ «ОК «Тетьково» в порядке процессуального правопреемства заменено на Федеральное государственное автономное учреждение «Оздоровительный комплекс «Дагомыс» Управления делами Президента Российской Федерации (далее - ФГАУ «ОК «Дагомыс»).

Постановлением президиума Тверского областного суда от 15 октября 2019 г. на основании Федерального закона от 19 февраля 2018 г. № 24-ФЗ «О создании межрайонных судов и об упразднении некоторых районных, городских судов и образовании постоянных судебных присутствий в составе межрайонных судов Тверской области» постановлено считать 19 декабря 2019 г. последним днем деятельности Кашинского городского суда Тверской области и Кесовогорского районного суда Тверской области. Считать 20 декабря 2019 г. днем начала деятельности Кашинского межрайонного суда Тверской области.

Решением Кашинского межрайонного суда Тверской области от 12 февраля 2020 г. исковые требования ФГАУ «ОК «Дагомыс» удовлетворены. Кудрявцева А.А., Кудрявцев Я.Д., Канакина С.Е. выселены из жилого помещения по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] [REDACTED], без предоставления другого жилого помещения. С Кудрявцевой А.А. в пользу истца взысканы судебные расходы в размере 4 000 руб.

С Кудрявцева Д.В. и Канакина Е.Н. в пользу ФГАУ «ОК «Дагомыс» взысканы судебные расходы в размере по 1 000 руб. с каждого.

В удовлетворении встречного иска Кудрявцевой А.А., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетних Кудрявцева Я.Д. и Канакиной С.Е., к ФГАУ «ОК «Дагомыс» об установлении факта владения и пользования квартирой на условиях договора социального найма и признании права собственности на квартиру в порядке приватизации отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 04 августа 2020 г. указанное решение суда первой инстанции в части удовлетворения иска ФГАУ «ОК «Дагомыс» о выселении Кудрявцевой А.А., Кудрявцева Я.Д., Канакиной С.Е. из спорного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения и взыскании судебных расходов отменено, постановлено в указанной части новое решение, которым названные исковые требования оставлены без удовлетворения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 08 декабря 2020 г. решение Кашинского межрайонного суда Тверской области от 12 февраля 2020 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 04 августа 2020 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 04 августа 2020 г., определения судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 08 декабря 2020 г. в части отказа в удовлетворении исковых требований ФГАУ «ОК «Дагомыс» о выселении Кудрявцевой А.А., Кудрявцева Я.Д., Канакиной С.Е., ввиду существенных нарушений норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М. от 28 мая 2021 г. кассационная жалоба 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 оспариваемой части.

В соответствии со статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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 и процессуального права были допущены судами.

Как следует из материалов дела, Кудрявцева А.А. с 12 октября 2010 г. по настоящее время состоит в трудовых отношениях с истцом.

Спорным является жилое помещение по адресу: [REDACTED] обл., [REDACTED], которое находится в собственности Российской Федерации и передано в оперативное управление ФГБУ «ОК «Тетьково» (правопредшественнику ФГАУ «ОК «Дагомыс»).

07 апреля 2014 года ФГБУ «ОК «Тетьково» заключило с Кудрявцевой А.А. договор найма жилого помещения. Согласно пунктам 1.1, 1.2 и 1.5 договора ФГБУ «ОК «Тетьково» предоставило Кудрявцевой А.А. в пользование сроком на пять лет с момента подписания договора пригодное для проживания, отвечающее санитарным и техническим требованиям жилое помещение по адресу: Тверская область, Кашинский район, д. Тетьково, д. 62, кв. 20, (с 19 апреля 2018 г. - Кашинский городской округ Тверской области). Пунктом 1.4.1 договора предусмотрено, что в качестве члена семьи нанимателя в названное жилое помещение вселяется Кудрявцев Я.Д.

В спорной квартире зарегистрированы по месту жительства Кудрявцева А.А. и ее сын Кудрявцев Я.Д., с 28 июня 2017 г. - дочь Кудрявцевой А.А. Канакина С.Е., 1 июня 2017 г.р.

С 28 ноября 2014 г. Кудрявцева А.А. состояла в очереди ФГБУ «ОК «Тетьково» на улучшение жилищных условий.

20 марта 2017 г. жилищной комиссией при ФГБУ «ОК «Тетьково» принято решение о предоставлении спорной квартиры Кудрявцевой А.А. и ее семье в пользование по договору социального найма жилого помещения.

29 мая 2018 г. наймодатель ФГБУ «ОК «Тетьково» вручил нанимателю Кудрявцевой А.А. уведомление об отказе от продления договора в связи с принятым решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение в наем.

Уведомлением от 17 августа 2018 г. ФГБУ «ОК «Тетьково», ссылаясь на решение собственника не сдавать в наем спорное жилое помещение на условиях коммерческого найма и отказ от продления договора найма от 07 апреля 2014 г., просило в течение месяца с момента получения уведомления освободить жилое помещение и переселиться в

служебное жилое помещение. Данное уведомление получено Кудрявцевой А.А. 22 августа 2018 г.

Разрешая спор, суд первой инстанции исходил из того, что решение жилищной комиссии при ФГБУ «ОК «Тетьково» от 20 марта 2017 г. о предоставлении спорной квартиры Кудрявцевой А.А. и ее семье в пользование по договору социального найма принято в отсутствие распоряжения Управления делами Президента Российской Федерации, осуществляющего полномочия собственника в отношении спорной квартиры, что противоречит требованиям пункта 3 статьи 298 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Отказывая в удовлетворении встречного иска, суд правильно указал на то, что поскольку порядок предоставления Кудрявцевой А.А. и членам ее семьи спорной квартиры на условиях договора социального найма нарушен, между сторонами не возникли отношения по поводу пользования Кудрявцевой А.А. жилым помещением на условиях социального найма, жилое помещение предоставлено Кудрявцевой А.А. на условиях коммерческого найма жилых помещений, договор заключен на срок 5 лет и отвечает требованиям главы 35 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Удовлетворяя иск ФГАУ «ОК «Дагомыс», суд первой инстанции пришел к выводу о том, что Кудрявцева А.А. и члены ее семьи подлежат выселению из занимаемого ими жилого помещения, поскольку срок договора найма истек и наймодатель в установленном законом порядке предупредил нанимателя об отказе от продления договора.

Отменяя решение суда первой инстанции в части удовлетворения иска ФГАУ «ОК «Дагомыс» о выселении Кудрявцевой А.А., Кудрявцева Я.Д., Канакиной СЕ. из спорного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения, судебная коллегия указала на то, что содержание направленных в адрес Кудрявцевой А.А. уведомлений от 29 мая 2018 г. и 17 августа 2018 г. в их совокупности не может служить доказательством надлежащего исполнения ФГАУ «ОК «Дагомыс» предусмотренной пунктом 2 статьи 684 Гражданского кодекса Российской Федерации обязанности по направлению в установленный срок в адрес нанимателя уведомления об отказе от продления договора найма, поскольку наймодатель фактически до истечения срока действия договора найма от 07 апреля 2014 г. требовал переселения нанимателя и членов его семьи в жилое помещение специализированного жилищного фонда, при этом Кудрявцева А.А. такие условия прекращения (расторжения) договора найма жилого помещения не приняла.

При таких обстоятельствах судебная коллегия пришла к выводу о том, что оснований для вывода о соблюдении наймодателем после 22 августа 2018 г. (даты получения повторного уведомления)

процедуры отказа от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение в наем не имеется, заключенный с Кудрявцевой А.А. договор найма нельзя признать прекращенным в связи с истечением срока в силу несоблюдения истцом процедуры прекращения договора найма, данный договор следует признать продленным на тех же условиях и на тот же срок - до 07 апреля 2024 г.

Суд кассационной инстанции оставил апелляционное определение без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что определение суда апелляционной инстанции и определение суда кассационной инстанции в части приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Из содержания части 2 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и данным кодексом.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», принимая во внимание, что жилое помещение может выступать объектом как гражданских, так и жилищных правоотношений, судам следует иметь в виду, что гражданское законодательство в отличие от жилищного законодательства регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением как объектом экономического оборота (например, сделки с жилыми помещениями, включая передачу в коммерческий наем жилых помещений).

В силу пункта 1 статьи 671 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

В соответствии с пунктом 2 статьи 684 Гражданского кодекса Российской Федерации не позднее чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо

предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

Таким образом, по данному делу юридически значимым и подлежащим установлению с учетом заявленных исковых требований и подлежащих применению норм материального права являлось выяснение вопроса о том, выполнил ли наймодатель предусмотренную пунктом 2 статьи 684 Гражданского кодекса Российской Федерации обязанность по направлению в установленный срок в адрес нанимателя уведомления об отказе от продления договора найма. От выяснения данных обстоятельств зависело правильное разрешение судом спора.

Оценивая уведомления об освобождении жилого помещения в их совокупности, суд апелляционной инстанции фактически пришел к выводу о том, что уведомление от 17 августа 2018 г. отменило действие первого уведомления от 29 мая 2018 г. об отказе от продления договора в связи с принятым решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение в наем.

Между тем такой вывод судебной коллегии противоречит правовым нормам, регулирующим спорные правоотношения, обстоятельствам дела, установленным судом.

Согласно пункту 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора (пункт 3 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 4.1 договора найма жилого помещения изменение условий настоящего договора и его досрочное расторжение может иметь место по соглашению сторон, с обязательным составлением документа в письменном виде.

Разрешая спор, суд апелляционной инстанции не дал надлежащей правовой оценки уведомлению наймодателя от 17 августа 2018 г., содержащему информацию о принятии Учреждением решения не сдавать в наем занимаемое ответчиком на условиях коммерческого найма жилое помещение, а также предложение о досрочном расторжении договора найма и заключении договора найма иного помещения, являющегося служебным.

Как видно из содержания данного уведомления, в нем отсутствует указание на отмену первоначально направленного уведомления от 29 мая 2018 г. об отказе от продления договора в связи с принятым решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение в наем, предложено решение жилищного вопроса в интересах нанимателя ввиду невозможности заключения договора найма данного жилого помещения на новый срок.

Поскольку, судом установлено, что Кудрявцева А.А. условия уведомления от 17 августа 2018 г. о досрочном прекращении (расторжении) договора найма жилого помещения не приняла, по соглашению сторон договор найма досрочно расторгнут не был, наймодатель предупреждал нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем не позднее чем за три месяца (часть 2 статьи 684 Гражданского кодекса Российской Федерации), следовательно, ответчики утратили право пользования спорным помещением и подлежат выселению (статья 35 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, при рассмотрении требований о выселении судом апелляционной инстанции в нарушение норм процессуального права не дана надлежащая оценка приведенным выше обстоятельствам, они не определены в качестве имеющих значение для разрешения дела, соответственно остались без правовой оценки суда.

При таких обстоятельствах, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм материального и процессуального 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 апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 04 августа 2020 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 08 декабря 2020 г. в части в части отказа в удовлетворении исковых требований ФГАУ «ОК «Дагомыс» о выселении Кудрявцевой А.А., Кудрявцева Я.Д., Канакиной С.Е. нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела в отмененной части на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 04 августа 2020 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 08 декабря 2020 г. отменить в части отказа в удовлетворении исковых требований Федерального государственного автономного учреждения «Оздоровительный комплекс «Дагомыс» Управления делами Президента Российской Федерации о выселении Кудрявцевой А.А., Кудрявцева Я.Д., Канакиной С.Е., в отмененной части направить дело на новое апелляционное рассмотрение.

В остальной части решение Кашинского межрайонного суда Тверской области от 12 февраля 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 04 августа 2020 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 08 декабря 2020 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи

