



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 45-КГ22-26-К7

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 января 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Назаренко Т.Н.,  
судей Горохова Б.А. и Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Тараньжина Максима Николаевича, Тараньжина Степана Максимовича к администрации муниципального образования «город Нижний Тагил», Чушевой Диле Ахмедовне, действующей в интересах несовершеннолетнего Тараньжина И ■ Н ■■■■■■■■■■, о признании недействительным договора приватизации, применении последствий недействительности сделки, признании права пользования жилым помещением по договору социального найма

по кассационной жалобе Чушевой Дили Ахмедовны, действующей в интересах несовершеннолетнего Тараньжина И ■ Н ■■■■■■■■■■, на решение Тагилстроевского районного суда г. Нижний Тагил Свердловской области от 8 октября 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 2 февраля 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июня 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав объяснения представителя Чушевой Д.А., действующей в интересах несовершеннолетнего Тараньжина И.Н., – Малаховой И.В., поддержавшей доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Тараньжин М.Н., Тараньжин С.М. обратились в суд с иском к администрации муниципального образования «город Нижний Тагил», Чушевой Д.А., действующей в интересах несовершеннолетнего Тараньжина И.Н., о признании недействительным договора приватизации, применении последствий недействительности сделки, признании права пользования жилым помещением по договору социального найма. В обоснование требований истцы указали, что квартира ■ по адресу: ■, была предоставлена Тараньжиной И.Г. по ордеру от 22 июня 1995 г. на состав семьи из трех человек: нанимателя и двух сыновей Тараньжина М.Н. и Тараньжина Н.Н. После смерти нанимателя в 2001 году договор социального найма был переоформлен на истца Тараньжина М.Н., который фактически остался проживать в спорной квартире со своей семьей: супругой и сыном Тараньжиным С.М., ■ года рождения. Тараньжин Н.Н., достигнув совершеннолетия, выехал из квартиры, вступил в брак с Чушевой Д.А., в ■ году у них родился ребенок – Тараньжин И.Н. Тараньжин Н.Н. со своей семьей в спорную квартиру не вселялся, в ней не проживал, в квартире только был зарегистрирован его несовершеннолетний сын. 1 апреля 2011 г. Тараньжин М.Н., Тараньжин С.М. снялись с регистрационного учета по спорному адресу, зарегистрировавшись по адресу проживания Тараньжиной Н.В., однако остались фактически проживать в спорной квартире и после предоставления в 2017 году Тараньжину М.Н. как ветерану боевых действий на семью по договору социального найма двух комнат по адресу: ■. В последующем указанные комнаты были приватизированы и проданы. 12 июля 2020 г. Тараньжин Н.Н. умер. 30 декабря 2020 г. Чушева Д.А., действуя в интересах несовершеннолетнего сына Тараньжина И.Н., заключила договор приватизации

жилого помещения по адресу: [REDACTED]. Поскольку истцы из спорной квартиры не выезжали, просили признать недействительным договор от 30 декабря 2020 г. № 249 передачи жилого помещения по адресу: [REDACTED], в единоличную собственность Тараньжина И.Н. и применить последствия недействительности сделки, признав за истцами право пользования спорной квартирой по договору социального найма.

Решением Тагилстроевского районного суда г. Нижний Тагил Свердловской области от 8 октября 2021 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 2 февраля 2022 г., исковые требования удовлетворены частично. Признан недействительным договор передачи жилого помещения в собственность граждан от 30 декабря 2020 г. № 249, заключенный между администрацией г. Нижний Тагил и Тараньжиным И.Н. в отношении квартиры [REDACTED] по адресу: [REDACTED]. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июня 2022 г. судебные постановления оставлены без изменения.

Чушевой Д.А., действующей в интересах несовершеннолетнего Тараньжина И.Н., подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены решения Тагилстроевского районного суда г. Нижний Тагил Свердловской области от 8 октября 2021 г., апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 2 февраля 2022 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июня 2022 г.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителя судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 21 октября 2022 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением того же судьи от 13 декабря 2022 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

Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены в части обжалуемых судебных постановлений.

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 (статья 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права в части разрешения требования о признании недействительным договора приватизации квартиры.

Как установлено судом и следует из материалов дела, квартира [REDACTED] по адресу: [REDACTED], была предоставлена на основании ордера от 22 июня 1995 г. № 1006 Тараньжиной И.Г. на состав семьи из трех человек: наниматель, сын Тараньжин М.Н. (истец), сын Тараньжин Н.Н.

1 января 2001 г. Тараньжина И.Г. умерла. С 15 февраля 2001 г. лицевой счет по спорной квартире был открыт на имя Тараньжина М.Н., о чем имеется отметка в ордере.

Согласно справкам с места жительства МКУ «Служба правовых отношений» от 27 ноября 2020 г., от 21 октября 2020 г. и поквартирной карточке в спорной квартире были зарегистрированы: Тараньжина И.Г. – с 27 июня 1995 г. по 14 февраля 2001 г. (снята с учета в связи со смертью), сын Тараньжин М.Н. – с 27 июня 1995 г. по 1 апреля 2011 г. (переезд), сын Тараньжин Н.Н. – с 27 июня 1995 г. по 12 июля 2020 г. (снят с учета в связи со смертью), Тараньжин С.М. (сын Тараньжина М.Н.) – с 19 сентября 2007 г. по 1 апреля 2011 г. (переезд), Тараньжин И.Н. (сын Тараньжина Н.Н.), [REDACTED] года рождения, – с 12 ноября 2010 г.

Тараньжин Н.Н. умер 12 июля 2020 г.

На 30 декабря 2020 г. в спорном жилом помещении по месту жительства был зарегистрирован несовершеннолетний Тараньжин И.Н.

30 декабря 2020 г. между администрацией г. Нижний Тагил и Чушевой Д.А., действующей в интересах несовершеннолетнего Тараньжина И.Н., заключен договор № [REDACTED] передачи жилого помещения, расположенного по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], в собственность граждан.

Право собственности на спорную квартиру зарегистрировано за Тараньжиным И.Н. 21 января 2021 г.

Также суд установил, что Тараньжин М.Н. с 21 сентября 2011 г. состоял на учете граждан, нуждающихся в предоставлении по договору социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда по г. Нижний Тагил с составом семьи 4 человека: Тараньжин М.Н., жена Тараньжина Н.В., сыновья Тараньжин С.М. и Тараньжин Сем.М., был зарегистрирован в квартире общей площадью 73,2 кв.м по адресу: [REDACTED], с составом семьи (с учетом жены и детей, а также родителей жены Бусыгина В.В., Бусыгиной В.В., брата Бусыгина Д.В., племянника Бусыгина В.Д.) всего 8 человек, в связи с чем в порядке очередности по личному заявлению в дополнение к имеющемуся в собственности жилому помещению на условиях социального найма семья Тараньжина М.Н., включая несовершеннолетнего Тараньжина С.М., получила по договору социального найма две комнаты площадью 17,2 кв.м, и 17,8 кв.м по адресу: [REDACTED] соответственно.

Согласно договору от 17 ноября 2017 г. № [REDACTED], заключенному между администрацией г. Нижний Тагил и Тараньжиным М.Н., в единоличную собственность Тараньжина С.М. передано жилое помещение по адресу: [REDACTED].

Согласно договору от 17 ноября 2017 г. № [REDACTED], заключенному между администрацией г. Нижний Тагил и Тараньжиным С.М., в единоличную собственность Тараньжина М.Н. передано жилое помещение по адресу: [REDACTED].

5 мая 2017 г. постановлением администрации г. Нижний Тагил № 1058-ПА «Об утверждении предложений комиссии по жилищным вопросам при главе города» семья Тараньжина М.Н. из четырех человек была снята с очереди на основании личного заявления.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования истцов в части признания недействительным договора передачи жилого помещения в собственность граждан от 30 декабря 2020 г. № 249, заключенного между администрацией г. Нижний Тагил и Тараньжиным И.Н. в отношении квартиры, суд первой инстанции исходил из того, что Тараньжин С.М., являясь несовершеннолетним, в установленном законом порядке приобрел право пользования спорным жилым помещением в качестве члена семьи нанимателя, был снят с регистрационного учета

действиями своих родителей, которые также приняли решение об участии сына в приватизации вновь полученного жилого помещения в 2017 году, впоследствии, продав жилые помещения, Тараньжин С.М. фактически проживал в спорной квартире. По выводам суда снятие с регистрационного учета Тараньжина С.М. не свидетельствует об утрате им права пользования спорным жилым помещением, в связи с чем договор приватизации подлежит признанию недействительным, так как Тараньжин С.М., имеющий право пользования квартирой на момент приватизации, не участвовал в ней и подлежит включению в договор приватизации. Вместе с тем суд первой инстанции не усмотрел оснований для признания за истцами права пользования квартирой.

Суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции согласились с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что допущенные судами нарушения норм права выразились в следующем.

Согласно пункту 2 статьи 20 Гражданского кодекса Российской Федерации местом жительства несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет, или граждан, находящихся под опекой, признается место жительства их законных представителей – родителей, усыновителей или опекунов.

В силу части 2 статьи 69 Жилищного кодекса Российской Федерации члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности.

Согласно части 3 статьи 83 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

В соответствии с частью 1 статьи 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-І «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее – Закон Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-І) 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 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.

Согласно статье 11 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-І несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде после достижения ими совершеннолетия.

Между тем положения приведенных выше правовых норм, а также их разъяснения не были учтены судами.

Тараньжин М.Н. (отец) и Тараньжин С.М. (сын) выбыли из спорного жилого помещения, снявшись с регистрационного учета в 2011 году. Данные граждане были зарегистрированы по адресу: [REDACTED]. [REDACTED]. [REDACTED]. Семье Тараньжиных в составе четырех человек как нуждающейся в улучшении жилищных условий были предоставлены жилые помещения по договору социального найма, в том числе на несовершеннолетнего Тараньжина С.М.

Тараньжиным С.М. было реализовано право на бесплатную приватизацию жилого помещения – комнаты [REDACTED], находящейся по адресу: [REDACTED], путем передачи в собственность в 2017 году. Данная комната была продана Тараньжиным С.М. в 2021 году, когда последний уже был совершеннолетним.

Тараньжин С.М. до настоящего времени имеет регистрацию и право пользование квартирой [REDACTED], расположенной по адресу: [REDACTED]: [REDACTED]. [REDACTED].

Таким образом, указанные факты свидетельствуют о том, что истцы утратили право пользования спорной квартирой. То обстоятельство, что Тараньжин С.М. по договоренности с нанимателем квартиры (до 2020 года им являлся родной брат истца – Тараньжин Н.Н.) остался проживать в квартире после того, как снялся с регистрационного учета и приобрел другое жилое помещение вместе со своими родителями, не является основанием для признания недействительным договора приватизации спорной квартиры, заключенного между администрацией МО «город Нижний Тагил» и Чушевой Д.А., действующей в интересах несовершеннолетнего Тараньжина И.Н.

С выездом одного из родителей из спорной квартиры в 2011 году, со снятием его с регистрационного учета, с определением другого места жительства в качестве постоянного (подтверждается настоящей регистрацией), получением как лицом, нуждающимся в улучшении жилищных условий, другого жилого помещения по договору социального найма, реализацией права на его приватизацию, а также с распоряжением жилым помещением по своему усмотрению в совершеннолетнем возрасте Тараньжин С.М. утратил право пользования спорной квартирой. Выводы судов о нарушении прав Тараньжина С.М. действиями его родителей в несовершеннолетнем возрасте в связи со снятием его с учета в спорной квартире и получением другого жилого помещения помимо его воли основаны на ошибочном толковании норм материального права, регулирующих спорные правоотношения.

Также суды неправильно применили к спорным правоотношениям статью 11 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами 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 принятые ими судебные постановления подлежат отмене в части разрешения исковых требований о признании недействительным договора приватизации.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 390<sup>15</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд кассационной инстанции, рассмотрев кассационные жалобу, представление с делом, вправе изменить либо отменить постановления судов первой, апелляционной и (или) кассационной инстанций и принять новое судебное постановление, не передавая дело на новое рассмотрение, если допущена ошибка в применении и (или) толковании норм материального права.

Принимая во внимание изложенные выше обстоятельства, учитывая, что все юридически значимые для правильного разрешения дела обстоятельства судами установлены, но допущена ошибка в применении норм материального права, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, отменяя состоявшиеся по делу судебные постановления в части разрешения исковых требований о признании недействительным договора приватизации, считает возможным, не передавая дело на новое рассмотрение в данной части, разрешить указанные исковые требования по существу, принять в этой части новое судебное постановление об отказе

в удовлетворении исковых требований о признании недействительным договора приватизации.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Тагилстроевского районного суда г. Нижний Тагил Свердловской области от 8 октября 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 2 февраля 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июня 2022 г. в части удовлетворения исковых требований Тараньжина М.Н., Тараньжина С.М. к администрации муниципального образования «город Нижний Тагил», Чушевой Д.А., действующей в интересах несовершеннолетнего Тараньжина И.Н., о признании недействительным договора приватизации отменить.

Принять по делу в указанной части новое решение, которым отказать Тараньжину М.Н., Тараньжину С.М. в удовлетворении исковых требований к администрации муниципального образования «город Нижний Тагил», Чушевой Д.А., действующей в интересах несовершеннолетнего Тараньжина И.Н., о признании недействительным договора приватизации.

В остальной части решение Тагилстроевского районного суда г. Нижний Тагил Свердловской области от 8 октября 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 2 февраля 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июня 2022 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи