



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 74-КГ17-7

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 мая 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Юрьева И.М.,  
судей Назаренко Т.Н., Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску публичного акционерного общества «Акционерная компания «Алроса» к Павловой Н.Н., администрации муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия)» о признании недействительными договора социального найма жилого помещения и договора передачи жилого помещения в собственность граждан, применении последствий недействительности сделок

по кассационной жалобе Павловой Н.Н. на постановление президиума Верховного Суда Республики Саха (Якутия) от 22 декабря 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения Павловой Н.Н., её представителя Антоновой О.Ю., поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения представителя публичного акционерного общества «Акционерная компания «Алроса» – Авериной А.Д., возражавшей против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

публичное акционерное общество «Акционерная компания «Алроса»

(далее – Общество) обратилось в суд с иском к Павловой Н.Н., администрации муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия)» (далее – Администрация) о признании недействительными заключённых между Администрацией и Павловой Н.Н. договора от 28 марта 2012 г. № 278 социального найма жилого помещения по адресу: [REDACTED] и договора от 22 июня 2012 г. № 928 о передаче жилого помещения в собственность граждан, а также о применении последствий недействительности сделок в виде возвращения в собственность муниципального образования указанного жилого помещения.

В обоснование исковых требований Общество сослалось на то, что названные сделки совершены с нарушением требований жилищного законодательства, а также вопреки его интересам, так как спорная квартира в муниципальную собственность передана ошибочно, что повлекло последующую её приватизацию Павловой Н.Н.

Решением Мирнинского районного суда Республики Саха (Якутия) от 4 июля 2016 г. исковые требования Общества удовлетворены, договор социального найма жилого помещения и договор приватизации признаны недействительными, квартира возвращена в собственность муниципального образования.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Саха (Якутия) от 12 сентября 2016 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением президиума Верховного Суда Республики Саха (Якутия) от 22 декабря 2016 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Саха (Якутия) от 12 сентября 2016 г. отменено, решение суда первой инстанции оставлено в силе.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене постановления президиума Верховного Суда Республики Саха (Якутия) ввиду существенного нарушения норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 20 апреля 2017 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 постановления президиума Верховного Суда Республики Саха (Якутия).

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 были допущены при рассмотрении настоящего дела президиумом Верховного Суда Республики Саха (Якутия).

Как установлено судом и следует из материалов дела, на основании договора дарения от 28 ноября 2002 г. Павлова Н.Н. являлась собственником квартиры по адресу: [REDACTED] (т. 1, л.д. 330).

Общество и Павлова Н.Н. 17 января 2008 г. заключили договор мены квартир, по условиям которого указанная квартира перешла в собственность Общества, а квартира по адресу: [REDACTED], принадлежащая Обществу, перешла в собственность Павловой Н.Н. (т. 1, л.д. 17).

Переход к сторонам права собственности на обмениваемые квартиры зарегистрирован в установленном порядке 19 февраля 2008 г. (за Павловой Н.Н.) и 13 июня 2008 г. (за Обществом) (т. 1, л.д. 21, 25–31).

На основании распоряжения Общества от 23 июня 2008 г. № 426 между Обществом и Павловой Н.Н. заключён договор от 29 августа 2008 г. № 126 безвозмездного пользования жилым помещением жилищного фонда Общества (т. 1, л.д. 9, 14–16).

Согласно разделам 1 и 5 указанного договора Общество передало Павловой Н.Н. на состав семьи из двух человек, включая дочь Павлову В.В., жилое помещение по адресу: [REDACTED], для проживания сроком до 23 июня 2009 г.

Между Обществом и муниципальным образованием «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия) 11 ноября 2011 г. заключён договор безвозмездной передачи жилищного фонда АК «Алроса» (ОАО) в собственность муниципальному образованию «Город Мирный», в перечень которого вошла указанная выше квартира (т. 1, л.д. 22–24).

Право собственности муниципального образования на переданный объект жилищного фонда зарегистрировано в установленном порядке 22 декабря 2011 г.

На основании распоряжения Администрации от 28 марта 2012 г. № 194 между Администрацией (наймодатель) и Павловой Н.Н. (наниматель) 28 марта 2012 г. заключён договор № 278 социального найма жилого помещения по адресу: [REDACTED] (т. 1, л.д. 10–11).

Согласно пункту 3 договора совместно с нанимателем в жилое помещение в качестве члена семьи вселена дочь Павловой Н.Н. – Павлова В.В.

На основании распоряжения Администрации от 19 июня 2012 г. № 975 между Администрацией и Павловой Н.Н. 22 июня 2012 г. заключён договор № 928 передачи указанного жилого помещения в собственность граждан в порядке приватизации (т. 1, л.д. 12–13).

Право собственности Павловой Н.Н. на квартиру зарегистрировано 19 июля 2012 г. (т. 1, л.д. 8).

Общество 22 июля 2015 г. направило Павловой Н.Н. претензию о необходимости освободить и сдать Обществу занимаемое Павловой Н.Н. и членами её семьи жилое помещение со ссылкой на формирование Обществом собственного жилищного фонда, к которому относится спорная квартира.

При этом между Обществом и муниципальным образованием «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия)» 29 июня 2016 г. заключено дополнительное соглашение № 1 к договору безвозмездной передачи жилищного фонда в собственность муниципальному образованию от 11 ноября 2011 г., по условиям которого стороны пришли к соглашению исключить спорную квартиру из перечня жилищного фонда, переданного в собственность муниципального образования, вернуть квартиру в собственность Общества, а также предусмотрели, что данное дополнительное соглашение вступает в силу и подлежит исполнению при условии и с даты вступления в законную силу решения суда по настоящему делу в случае удовлетворения исковых требований Общества (пункты 1, 2 дополнительного соглашения) (т. 1, л.д. 147).

Статьёй 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» определено, что 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.

Таким образом, 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.

Согласно части 1 статьи 60 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда либо уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нём на условиях, установленных данным кодексом.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования Общества о признании недействительными договора социального найма и, как следствие, заключённого на его основании договора приватизации жилого помещения, суд первой инстанции исходил из того, что спорная квартира предоставлена Павловой Н.Н. с нарушением требований части 3 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации, выразившимся в заключении договора социального найма с

гражданином, не состоящим на учёте нуждающихся в жилых помещениях. При этом суд указал, что Общество является заинтересованным лицом, которое вправе требовать признания указанных сделок недействительными. Заинтересованность Общества выражается в том, что в случае удовлетворения исковых требований права Общества будут восстановлены посредством исполнения дополнительного соглашения к договору передачи жилищного фонда и возвращения спорной квартиры в собственность Общества.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении исковых требований, исходил из того, что на момент заключения оспариваемых сделок спорная квартира на законных основаниях являлась собственностью муниципального образования, которое реализовало правомочия собственника недвижимого имущества и не оспорило совершённые им сделки. Суд указал, что Общество стороной договоров социального найма и приватизации жилого помещения не являлось, указанными сделками права Общества не нарушены, заинтересованность в отношении оспариваемых сделок Обществом не доказана.

Президиум Верховного Суда Республики Саха (Якутия) отменил апелляционное определение и оставил в силе решение суда первой инстанции, указав, что защита интересов Общества, не являющегося стороной сделок, но оспаривающего их, будет обеспечена в результате исполнения дополнительного соглашения к договору передачи жилищного фонда путём возвращения квартиры в собственность Общества. Кроме того, суд кассационной инстанции сослался на то, что иск Общества предъявлен в защиту неопределённого круга лиц – жителей муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия)», поскольку согласно требованиям жилищного законодательства по договору социального найма жилые помещения могут быть предоставлены гражданам, состоящим на учёте нуждающихся в жилых помещениях, к категории которых Павлова Н.Н. не относится.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы президиума Верховного Суда Республики Саха (Якутия) сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права, что выразилось в следующем.

Согласно пункту 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент совершения оспариваемых сделок, сделка недействительна по основаниям, установленным этим кодексом, в силу признания её таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Суд вправе применить такие последствия по собственной инициативе (абзац второй пункта 2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно разъяснениям, приведённым в пункте 23 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», с требованием о признании недействительными решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма и заключённого на его основании договора социального найма вправе обратиться гражданин, организация, орган местного самоуправления или иной уполномоченный орган, принявший решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, если они считают, что этими решением и договором нарушены их права (пункты 2, 6 части 3 статьи 11 Жилищного кодекса Российской Федерации, абзац пятый статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации), а также прокурор (часть 1 статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Статьёй 12 Гражданского кодекса Российской Федерации определены способы защиты гражданских прав, одним из которых является восстановление положения, существовавшего до нарушения права.

Статьёй 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено право на обращение в суд заинтересованного лица за защитой своих нарушенных либо оспариваемых прав, свобод и законных интересов в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве.

По смыслу указанных норм права, под заинтересованным лицом следует понимать лицо, имеющее юридически значимый интерес в удовлетворении иска, то есть если оспариваемой сделкой нарушаются права или охраняемые законом интересы этого лица и целью обращения в суд является восстановление этих прав и защита интересов.

При рассмотрении указанных дел именно на истца возлагается бремя доказывания того, каким образом оспариваемая сделка нарушает его права и законные интересы.

Как установлено судами и следует из материалов дела, истец, заявив требования о признании заключённых между Администрацией и Павловой Н.Н. договора социального найма и договора приватизации жилого помещения ничтожными сделками и о применении последствий недействительности сделок, обосновал свою заинтересованность тем, что спорная квартира была передана в муниципальную собственность ошибочно, и в процессе рассмотрения настоящего спора заключил с муниципальным образованием дополнительное соглашение к договору передачи жилищного фонда, по условиям которого в случае удовлетворения иска квартира будет возвращена муниципальным образованием Обществу.

Между тем на момент заключения договоров социального найма и приватизации жилого помещения Общество стороной указанных договоров не являлось, правопритязания Общества на спорное имущество отсутствовали, собственником имущества на законных основаниях являлась Администрация, которая распорядилась квартирой путём заключения оспариваемых сделок, которые не затрагивали прав и законных интересов истца, не влияли на его правовое положение и материально-правовой интерес. Это не было учтено президиумом Верховного Суда Республики Саха (Якутия).

Ссылка президиума Верховного Суда Республики Саха (Якутия) на дополнительное соглашение к договору передачи жилищного фонда как основание для признания Общества заинтересованным лицом, обладающим правом на иск о признании сделок недействительными, является ошибочной, поскольку указанное соглашение было составлено в процессе рассмотрения спора и не вступило в силу.

В силу части 1 статьи 4 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд возбуждает гражданское дело по заявлению лица, обратившегося за защитой своих прав, свобод и законных интересов.

В случаях, предусмотренных указанным кодексом, другими федеральными законами, гражданское дело может быть возбуждено по заявлению лица, выступающего от своего имени в защиту прав, свобод и законных интересов другого лица, неопределённого круга лиц или в защиту интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (часть 2 статьи 4 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно части 1 статьи 46 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации органы государственной власти, органы местного самоуправления, организации или граждане вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов других лиц по их просьбе либо в защиту прав, свобод и законных интересов неопределённого круга лиц в случаях, предусмотренных законом.

Между тем правом обращения в суд с иском от своего имени в защиту прав, свобод и законных интересов неопределённого круга лиц Общество, являясь коммерческой организацией, законом не наделено.

Следовательно, является ошибочным вывод президиума Верховного Суда Республики Саха (Якутия) о том, что Общество обладает заинтересованностью в оспаривании сделок и имеет право на обращение в суд в защиту прав неопределённого круга лиц.

Кроме того, делая вывод о законности решения суда первой инстанции о признании оспариваемых сделок недействительными, президиум Верховного Суда Республики Саха (Якутия) не учёл, что поскольку спорное жилое помещение не предоставлялось Павловой Н.Н. впервые, а имело место изменение правоотношений сторон в связи с изменением правового статуса жилого помещения при его передаче в муниципальную собственность и заключением в связи с этим договора социального найма, то положения Жилищного кодекса Российской Федерации о порядке предоставления жилого помещения по договору социального найма не распространяются на отношения, возникающие при изменении правового статуса жилого помещения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что выводы суда апелляционной инстанции являются правильными, основанными на полной и всесторонней оценке собранных по делу доказательств.

При таких обстоятельствах оснований для отмены апелляционного определения у президиума Верховного Суда Республики Саха (Якутия) не имелось.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные президиумом Верховного Суда Республики Саха (Якутия) 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 заявителей, в связи с чем постановление президиума Верховного Суда Республики Саха (Якутия) подлежит отмене с оставлением в силе апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Саха (Якутия), принятого в строгом соответствии с нормами материального и процессуального права.

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

**определила:**

постановление президиума Верховного Суда Республики Саха (Якутия) от 22 декабря 2016 г. отменить, оставить в силе апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Саха (Якутия) от 12 сентября 2016 г.

Председательствующий

Судьи