



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 67-КГ24-1-К8

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

9 апреля 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,  
судей Горохова Б.А., Рыженкова А.М.

при участии прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Ганцевой С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску индивидуального предпринимателя Переверзевой Марины Анатольевны к Романцан Людмиле Иосифовне, Головину Игорю Олеговичу о признании зарегистрированных в квартире граждан утратившими права пользования жилым помещением и выселении, по встречному иску Романцан Людмилы Иосифовны, Головина Игоря Олеговича к индивидуальному предпринимателю Переверзевой Марине Анатольевне о сохранении права проживания и пользования жилым помещением по кассационной жалобе Романцан Людмилы Иосифовны, Головина Игоря Олеговича на решение Советского районного суда г. Новосибирска от 24 ноября 2022 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 25 апреля 2023 года и определение

судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 17 августа 2023 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., объяснения Романцан Л.И. и её представителя Сапоговой Г.М., поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения представителя ИП Переверзева М.А., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Ганцевой С.В., полагавшей, что состоявшиеся по делу судебные постановления подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

ИП Переверзева М.А. обратилась в суд с иском о признании Романцан Л.И. и Головина И.О. утратившими право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: [REDACTED], выселении ответчиков из данного жилого помещения.

В обоснование своих требований истец указала на то, что на основании договора купли-продажи от 24 января 2022 года № 1, заключённого между ней и ФГУП «Опытный завод», является собственником объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: [REDACTED], кадастровый номер [REDACTED].

Романцан Л.И. и Головин И.О. зарегистрированы в комнате [REDACTED] по данному адресу, при этом фактически в ней не проживают. Ответчики утратили право пользования жилым помещением, поскольку членами семьи истца не являются, общего совместного хозяйства не ведут, каких-либо соглашений, устанавливающих или охраняющих право пользования ответчиками жилым помещением, сторонами не заключалось. Ответчики на учёте в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий не состоят, имеют задолженность по оплате коммунальных платежей более чем за 6 месяцев. Трудовые отношения с бывшим собственником спорного жилого помещения ФГУП «Опытный завод» прекращены Романцан Л.И. в 1990 году по собственному желанию.

Сняться с регистрационного учёта и освободить жилое помещение Романцан Л.И. и Головин И.О. добровольно не желают. Между тем истец вынуждена нести бремя содержания имущества, ущемляются её права как собственника в части владения и пользования объектом недвижимости.

Поскольку оснований для проживания ответчиков в указанном помещении в настоящее время не имеется, ИП Переверзева М.А. просила признать Романцан Л.И. и Головина И.О. утратившими право пользования жилым помещением и выселить из него.

Романцан Л.И. и Головин И.О. обратились со встречным иском к ИП Переверзевой М.А. о сохранении права проживания и пользования жилым помещением.

В обоснование встречного иска указали на то, что в 1988 году Романцан Л.И. на основании ордера была предоставлена комната ■ в общежитии по адресу: ■, как работнику «Опытного завода» СО РАН. После рождения ребёнка в ■ году на основании ордера, выданного «Опытным заводом» СО РАН, Романцан Л.И. с сыном были вселены в комнату ■ данного общежития, где зарегистрированы и проживают по настоящее время.

Ордер на комнату ■ был сдан администрации общежития в лице коменданта, как того требовало действующее на тот момент законодательство. Таким образом, вселение истцов в спорное жилое помещение было осуществлено на законных основаниях. Кроме того, законность вселения и регистрации истцов в указанной комнате общежития «Опытным заводом» СО РАН, в ведении которого находилось общежитие, не оспаривалась.

С 1999 года и по настоящее время Романцан Л.И. и Головин И.О. состоят на учёте в качестве нуждающихся в жилом помещении, иных жилых помещений не имеют.

Согласно п. 1.2 договора купли-продажи от 24 января 2022 года № 1, заключённого между ФГУП «Опытный завод» (продавцом) и ИП Переверзевой М.А. (покупателем), покупатель уведомлён о наличии зарегистрированных граждан по месту жительства в объекте недвижимости (общежитии).

Истцы полагали, что с учётом положений статьи 9<sup>1</sup> Федерального закона от 26 января 1996 года № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 11 июня 2021 года № 210-ФЗ), части 2 статьи 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 11 июня 2021 года № 210-ФЗ), у них возникло право пользования комнатой № 36 в общежитии по договору найма.

В связи с этим Романцан Л.И. и Головин И.О. просили признать за ними право проживания и пользования спорным жилым помещением.

Решением Советского районного суда г. Новосибирска от 24 ноября 2022 года иски требования ИП Переверзевой М.А. удовлетворены.

Романцан Л.И. и Головин И.О. признаны утратившими право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: ■, выселены из указанного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения. В удовлетворении встречных исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 25 апреля 2023 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 17 августа 2023 года указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Романцан Л.И. и Головин И.О. ставят вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 21 декабря 2023 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке, и определением этого же судьи Верховного Суда Российской Федерации от 4 марта 2024 года кассационная жалоба Романцан Л.И. и Головина И.О. 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 её подлежащей удовлетворению, а состоявшиеся по делу судебные постановления подлежащими отмене по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> 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.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права, выразившиеся в следующем.

Судом установлено и из материалов дела следует, что до апреля 2022 года собственником трёхэтажного (с подвалом) кирпичного многоквартирного дома 1963 года постройки, расположенного по адресу: [REDACTED], кадастровый номер [REDACTED], с наименованием общежитие, являлась Российская Федерация. Указанный объект находился в хозяйственном ведении ФГУП «Опытный завод».

На основании договора купли-продажи от 24 января 2022 года № 1, заключённого с ФГУП «Опытный завод» в лице конкурсного управляющего Зырянова А.В., действующего на основании решения Арбитражного суда Новосибирской области от 2 октября 2020 года и определения Арбитражного суда Новосибирской области от 26 февраля 2021 года, ИП Переверзева М.А. является собственником объекта недвижимого

имущества (здание общежитие), расположенного по адресу: [REDACTED], кадастровый номер [REDACTED].

Согласно пункту 1.2 указанного договора купли-продажи покупатель уведомлен о наличии зарегистрированных граждан по месту жительства в объекте недвижимости.

Из поквартирной карточки усматривается, что с 16 апреля 1999 года Романцан Л.И. является нанимателем комнаты № [REDACTED] в доме [REDACTED] по ул. [REDACTED] и зарегистрирована в этом жилом помещении, с 16 апреля 1999 года в данной комнате также зарегистрирован её сын Головин И.О.

Романцан Л.И. в 1988–1989 годах состояла в трудовых отношениях с ФГУП «Опытный завод», ей была предоставлена комната в данном общежитии в связи с возникшими трудовыми отношениями.

Факты первоначальной выдачи ордера и основания предоставления Романцан Л.И. и членам её семьи комнаты никем не оспорены и не признаны недействительными. Факт предоставления ответчикам жилого помещения в установленном порядке истцом также не отрицается.

Романцан Л.И. в период проживания в жилом помещении, когда оно принадлежало ФГУП «Опытный завод», производила оплату коммунальных платежей, требования от нового собственника ИП Переверзевой М.А. о взыскании коммунальных платежей не предъявлялись.

Как усматривается из справки от 26 мая 2022 года № 58/01-15/04298, выданной мэрией г. Новосибирска, Романцан Л.И. принята на учёт граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма с составом семьи из 2 человек: Романцан Л.И., Головин И.О. (сын).

Романцан Л.И. и Головин И.О. право на приватизацию жилья на территории г. Новосибирска не использовали, жилых помещений на праве собственности не имеют.

Разрешая спор, руководствуясь статьёй 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 92, 94, частью 1 статьи 99, пунктом 1 части 2 статьи 103, частью 2 статьи 105 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьёй 108 Жилищного кодекса РСФСР, суд первой инстанции пришёл к выводу о том, что правовых оснований для сохранения за Романцан Л.И. и Головиным И.О. права пользования комнатой общей площадью 12 кв.м в общежитии по ул. Ветлужской в доме 3 не имеется, здание общежития принадлежит ИП Переверзевой М.А., а действия ответчиков препятствуют осуществлению её прав собственника в отношении принадлежащего ей имущества.

Оставляя без изменения решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции также указал на то, что часть 2 статьи 105 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривает, что прекращение трудовых отношений, обучения, а также увольнение со службы, являются основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии. Доказательств наличия оснований для сохранения

права пользования спорным жилым помещением, указанных в части 2 статьи 102 и части 2 статьи 103 Жилищного кодекса Российской Федерации, ответчиками не представлено.

Судебная коллегия по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции согласилась с указанными выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что при разрешении возникшего спора судами допущены существенные нарушения норм права, выразившиеся в следующем.

В соответствии с абзацем первым статьи 217 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом регулируются Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее также Федеральный закон от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ (пункт 1 статьи 3 данного Федерального закона)).

В силу пункта 3 статьи 6 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления самостоятельно осуществляют функции по продаже соответственно государственного и муниципального имущества, а также своими решениями поручают юридическим лицам, указанным в подпункте 8<sup>1</sup> пункта 1 настоящей статьи, организовывать от имени собственника в установленном порядке продажу приватизируемого имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, и (или) осуществлять функции продавца такого имущества.

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 13 указанного Федерального закона одним из способов приватизации государственного и муниципального имущества является продажа такого имущества на аукционе.

На аукционе продаётся государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Право его приобретения принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество (пункт 1 статьи 18 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ).

Компетенция органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления определяется законами и

---

иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и правовыми актами органов местного самоуправления соответственно (пункт 2 статьи 6 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ).

В соответствии с пунктом 2 статьи 30 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, не включённые в подлежащий приватизации имущественный комплекс унитарного предприятия по основаниям, указанным в пункте 1 названной статьи, подлежат передаче в муниципальную собственность в порядке, установленном законодательством.

Абзацем пятым пункта 1 статьи 30 указанного Федерального закона к таким объектам отнесены жилищный фонд и объекты его инфраструктуры.

В соответствии с приложением № 3 к постановлению Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» жилищный фонд и объекты инженерной инфраструктуры, независимо от того, на чьём балансе они находятся, относятся к муниципальной собственности.

Согласно статье 9<sup>1</sup> Федерального закона от 26 января 1996 года № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» (с учётом изменений и дополнений) к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в зданиях, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, и использовались в качестве общежитий или служебных жилых помещений, и не были переданы в ведение органов местного самоуправления в результате изменения формы собственности или ликвидации указанных предприятий или учреждений, применяются нормы главы Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре найма с учётом особенностей, установленных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», если эти жилые помещения предоставлены гражданам на законных основаниях до даты изменения формы собственности или ликвидации указанных предприятий или учреждений.

Частью 2 статьи 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» установлено, что к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в зданиях, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, и использовались в качестве общежитий или служебных жилых помещений, и не были переданы в ведение органов

местного самоуправления в результате изменения формы собственности или ликвидации указанных предприятий или учреждений, если эти жилые помещения предоставлены гражданам на законных основаниях до даты изменения формы собственности или ликвидации указанных предприятий или учреждений, применяются нормы главы 35 Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре найма, за исключением статьи 672, пункта 2 статьи 674, статей 683 и 684, пункта 1 статьи 687 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также правила о расторжении краткосрочного договора найма абзаца второго пункта 2 статьи 687 Гражданского кодекса Российской Федерации. К отношениям по пользованию жилыми помещениями, указанными в настоящей части, также применяются нормы части 2 статьи 60, частей 2 и 3 статьи 83, части 1 статьи 154, частей 1–5, 9<sup>1</sup>–13 статьи 156, статей 157 и 159 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Статьёй 675 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечёт расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключённого договора найма.

Судом установлено и сторонами не оспаривалось, что Романцан Л.И. с сыном были вселены в спорное жилое помещение на законных основаниях до перехода к ИП Переверзевой М.А. права собственности на объект недвижимости (здание общежития), при этом, приобретая в собственность данный объект, ИП Переверзева М.А. знала об обременении его правами третьих лиц, проживающих и зарегистрированных по месту жительства в жилых помещениях этого дома.

При таких обстоятельствах вывод суда об отсутствии правовых оснований для сохранения за Романцан Л.И. и Головиным И.О. права пользования комнатой в общежитии нельзя признать обоснованным.

Удовлетворяя требования о признании Романцан Л.И. и Головина И.О. утратившими право пользования спорным жилым помещением, суды также сослались на положения статей 102–105 Жилищного кодекса Российской Федерации, предусматривающие основания выселения из жилых помещений, предоставленных в связи с трудовыми отношениями. При этом ни ИП Переверзева М.А., ни Романцан Л.И. и Головин И.О. на данные нормы в обоснование своих требований не ссылались.

Романцан Л.И. указывала на то, что она и её сын Головин И.О. иного жилого помещения в собственности или по договору социального найма не имеют, состоят в очереди на получение жилого помещения по договору социального найма. Романцан Л.И. относится к категории лиц, выселение которых без предоставления другого жилого помещения не допускалось в силу прямого запрета такого выселения статьёй 108 Жилищного кодекса РСФСР, действовавшей на момент предоставления спорного жилого помещения, а именно как одинокое лицо с проживающим вместе с ним

---

несовершеннолетним ребёнком, что подтверждается представленным в материалы дела свидетельством о расторжении брака от 24 ноября 1992 года.

На основании статьи 13 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, состоят в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учёте, не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 43 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», судам следует учитывать, что статьёй 13 Вводного закона предусмотрены дополнительные гарантии для граждан, проживающих в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с названной статьёй указанные граждане, состоящие на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставленных по договорам социального найма (часть 1 статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации), или имеющие право состоять на данном учёте (часть 2 статьи 52 Жилищного кодекса Российской Федерации), не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

Пунктом 12 статьи 108 Жилищного кодекса РСФСР предусмотрено, что без предоставления другого жилого помещения не могут быть выселены одинокие лица с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми.

Между тем положения приведённых выше правовых норм не были учтены судами при разрешении спора. Мотивов, по которым суды оставили без внимания доводы о том, что ответчики относятся к категории лиц, не подлежащих выселению без предоставления другого жилого помещения в соответствии с положениями статьи 108 Жилищного кодекса РСФСР, в судебных постановлениях не приведено.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом первой инстанции и

не устранённые судами апелляционной и кассационной инстанций, нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Романцан Л.И. и Головина И.О.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым отменить решение Советского районного суда г. Новосибирска от 24 ноября 2022 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 25 апреля 2023 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 17 августа 2023 года и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное выше, устранить отмеченные недостатки и разрешить данный спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

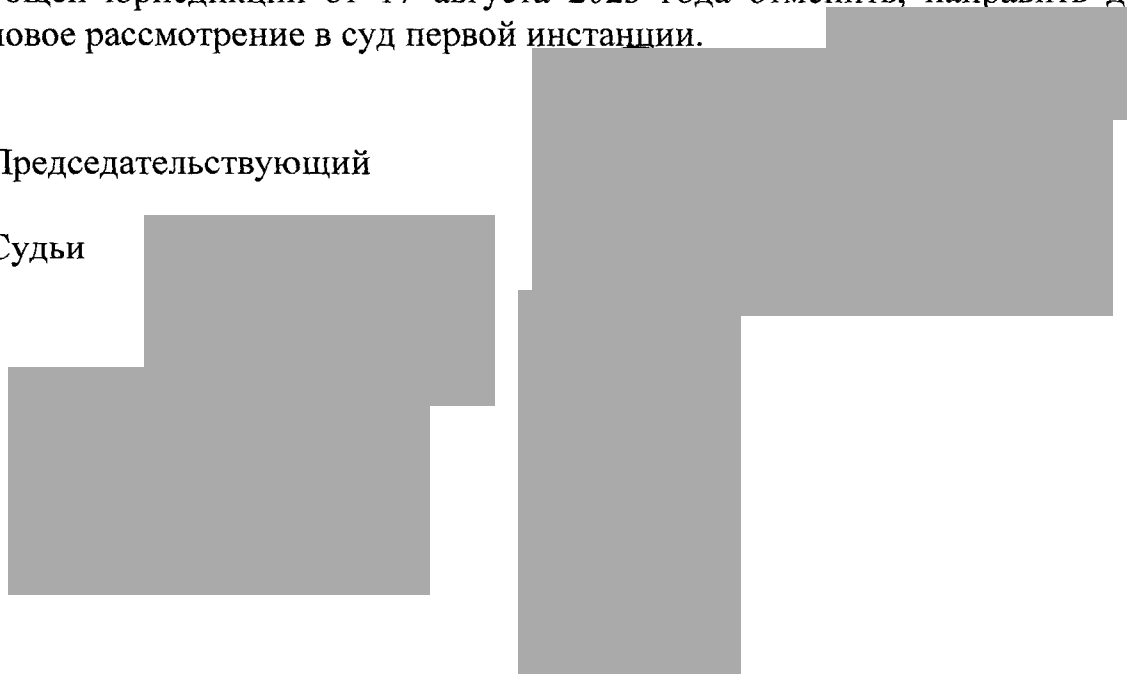
Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Советского районного суда г. Новосибирска от 24 ноября 2022 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 25 апреля 2023 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 17 августа 2023 года отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

A large rectangular area of the document is redacted with a solid grey fill, covering the names and signatures of the court members.