



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 78-КГ24-22-К3

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 июля 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,  
судей Назаренко Т.Н. и Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Кокоулиной Людмилы Николаевны к Санкт-Петербургскому казенному государственному учреждению «Жилищное агентство Петродворцового района Санкт-Петербурга» о возложении обязанности заключить договор социального найма жилого помещения

по кассационной жалобе Кокоулиной Людмилы Николаевны на решение Петродворцового районного суда г. Санкт-Петербурга от 21 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 19 июля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 18 декабря 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав объяснения представителя Кокоулиной Л.Н. – Быковой К.В., поддержавшей доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Кокоулина Л.Н. обратилась в суд с иском к Санкт-Петербургскому государственному казенному учреждению «Жилищное агентство Петродворцового района Санкт-Петербурга» (далее – СПб ГКУ «Жилищное агентство Петродворцового района Санкт-Петербурга») о возложении обязанности заключить договор социального найма жилого дома по адресу: [REDACTED], общей площадью 121,6 кв. м. В обоснование требований истец указала, что на основании ордера от 20 января 1981 г. № 237490, выданного исполнительным комитетом Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся, Кокоулина Л.Н. совместно с мужем (Кокоулиным Н.М.), дочерью (Кокоулиной В.М.) и сыном (Кокоулиным Е.М.) вселилась в дом жилой площадью 41,53 кв. м, находящийся по указанному выше адресу. В период с 1995 по 2005 год истец возвела пристройку к дому. В 2012 году в данные кадастрового паспорта были внесены изменения об увеличении площади жилого дома. 13 ноября 2015 г. зарегистрировано право государственной собственности на жилой дом по адресу: [REDACTED]. По результатам рассмотрения гражданского дела № [REDACTED] по иску Кокоулиной Л.Н. к администрации Петродворцового района г. Санкт-Петербурга о сохранении самовольной постройки – жилого дома, по указанному адресу, в переустроенном и перепланированном состоянии апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 1 августа 2017 г. исковые требования удовлетворены. 12 июля 2022 г. истец обратилась к ответчику с заявлением о заключении договора социального найма жилого дома, однако в заключении договора истцу было отказано.

Решением Петродворцового районного суда г. Санкт-Петербурга от 21 марта 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 19 июля 2023 г., отказано в удовлетворении исковых требований.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 18 декабря 2023 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

Кокоулиной Л.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 состоявшихся по делу судебных актов.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителя судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 2 апреля 2024 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением этого же судьи от 28 мая 2024 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 жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

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

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, на основании ордера от 20 января 1981 г. № 237490 Кокоулина Л.Н. и члены ее семьи – муж (Кокоулин Н.М.), дочь (Кокоулина В.М.) и сын (Кокоулин Е.М.) – вселены в две комнаты площадью 41,53 кв. м в дом по адресу: [REDACTED].

Из справки о регистрации следует, что в настоящее время в спорном доме зарегистрированы Кокоулина Л.Н., Кокоулина В.М. (дочь), Скотников Д.Е. (внук), Колерова И.Е. (внучка).

В 2012 году в данные кадастрового паспорта были внесены изменения, площадь жилого дома, расположенного по адресу: [REDACTED], составляет 121,6 кв. м. Аналогичные сведения отражены в поэтажном плане строения.

Право собственности г. Санкт-Петербурга на жилой дом по адресу: [REDACTED], зарегистрировано 13 ноября 2015 г.

Решением Петродворцового районного суда г. Санкт-Петербурга от 2 апреля 2017 г. по делу № [REDACTED] отказано в удовлетворении исковых требований Кокоулиной Л.Н. к администрации Петродворцового района г. Санкт-Петербурга о сохранении самовольно переустроенного и перепланированного жилого помещения, расположенного по адресу: [REDACTED], общей площадью 121,6 кв. м, жилой площадью 77,8 кв. м в переустроенном и перепланированном состоянии.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 1 августа 2017 г. решение Петродворцового районного суда г. Санкт-Петербурга от 2 апреля 2017 г. отменено, по делу принято новое решение, которым иски удовлетворены.

Из содержания апелляционного определения следует, что одноэтажный жилой дом с мансардой имеет пять комнат площадью 17,6 кв. м, 13,2 кв. м, 12,3 кв. м, 14,3 кв. м и 20,4 кв. м, кухню площадью 16,5 кв. м; общая площадь дома составляет 121,6 кв. м.

22 июля 2022 г. истец обратилась в СПб ГКУ «Жилищное агентство Петродворцового района Санкт-Петербурга» с заявлением о заключении договора социального найма, однако истцу в этом было отказано.

Разрешая иск и отказывая в его удовлетворении, суд первой инстанции исходил из того, что истцом не представлено доказательств, подтверждающих ее право на предоставление жилого помещения в спорном доме площадью 121,6 кв. м, в большем размере, чем было ранее предоставлено им по ордеру в 1981 году по договору социального найма, поскольку истец и члены ее семьи на учете нуждающихся в жилых помещениях не состоят. Ссылки истца на то, что после переустройства часть пристройки дома является мансардной, а жилые комнаты – смежными с ранее предоставленными истцу и членам ее семьи, по мнению суда первой инстанции, не могут подменять собой факт необходимости отнесения истца и членов ее семьи к перечню лиц, которым такое предоставление жилого помещения возможно как гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

С указанными выводами суда первой инстанции согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судами при разрешении спора были нарушены нормы права.

Частью 1 статьи 49 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что по договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда.

В соответствии с частью 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 (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.

Согласно части 1 статьи 61 Жилищного кодекса Российской Федерации пользование жилым помещением по договору социального найма осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом, договором социального найма данного жилого помещения.

Из содержания части 1 статьи 62 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры).

В силу положений части 1 статьи 63 Жилищного кодекса Российской Федерации договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Статьей 47 Жилищного кодекса РСФСР, действовавшего на момент предоставления жилого помещения семье истца, было предусмотрено, что на основании решения о предоставлении жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда исполнительный комитет районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Советов народных депутатов выдает гражданину ордер, который является единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение.

Статья 51 Жилищного кодекса РСФСР определяла, что договор найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда заключается в письменной форме на основании ордера на жилое

помещение между наймодателем и нанимателем-гражданином, на имя которого выдан ордер.

Таким образом, из приведенных выше норм права следует, что документами, подтверждающими наличие отношений социального найма, являются ордер и договор найма жилого помещения.

Судами установлено, что Кокоулина Л.Н. и члены ее семьи вселились в жилое помещение на основании ордера, выданного исполнительным комитетом Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся Управления учета и распределения жилой площади, зарегистрированы и проживают с момента вселения (1981 год), своевременно вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги. В период с 1995 по 2005 год семья Кокоулиных своими силами и за свой счет возвела пристройку к дому, не затрагивающую несущих капитальных конструкций. Указанные изменения были зарегистрированы в БТИ Петродворцового района, в связи с чем в 2012 году внесены изменения в кадастровый паспорт, а в 2015 году в отношении жилого дома зарегистрировано право собственности за городом Санкт-Петербургом.

Законность вселения и проживания истца и членов ее семьи в жилом помещении ответчиком в суде не оспаривалась. Требований о приведении дома в прежнее состояние администрацией Петродворцового района г. Санкт-Петербурга не заявлялось, в связи с этим вступившим в законную силу апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 1 августа 2017 г. был удовлетворен иск Кокоулиной Л.Н. о сохранении самовольной постройки – жилого дома в переустроенном и перепланированном состоянии.

При таких обстоятельствах выводы судов о том, что у истца не возникло права пользования по договору социального найма жилым помещением большей площади, чем было предоставлено ранее, являются ошибочными. Изменение в законном порядке площади и конфигурации ранее занимаемого истцом и членами его семьи жилого помещения, которым они пользовались, не связано с отнесением данных граждан к перечню лиц, которым такое предоставление жилого помещения возможно как нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Ввиду изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что допущенные судами нарушения норм права являются существенными, повлиявшими

на исход дела, в связи с чем принятые по делу судебные акты подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

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 Петродворцового районного суда г. Санкт-Петербурга от 21 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 19 июля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 18 декабря 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

