



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-58-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 марта 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,

судей Горохова Б.А., Юрьева И.М.

с участием прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации
Русакова И.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску государственного бюджетного учреждения Краснодарского края «Краснодаркрайохота» к Струцкой Галине Александровне об устранении препятствий в реализации права оперативного управления государственным недвижимым имуществом, по встречному иску Струцкой Галины Александровны к государственному бюджетному учреждению Краснодарского края «Краснодаркрайохота», департаменту имущественных отношений Краснодарского края о прекращении права оперативного управления, признании здания жилым домом, заключении договора социального найма

по кассационной жалобе Струцкой Галины Александровны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22 августа 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения представителя Струцкой Г.А. – Лыгина В.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., полагавшего кассационную жалобу подлежащей частичному удовлетворению, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

государственное бюджетное учреждение Краснодарского края «Краснодаркрайохота» (далее также – ГБУ Краснодарского края «Краснодаркрайохота», Учреждение) обратилось в суд с иском к Струцкой Г.А. об устранении препятствий в реализации права оперативного управления государственным недвижимым имуществом.

В обоснование исковых требований указано, что Учреждение на основании свидетельства о государственной регистрации права от 25 февраля 2016 г. осуществляет право оперативного управления нежилым зданием общей площадью 66,3 кв. м, расположенным по адресу: [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]. В соответствии с распоряжением ТУ ФАУГИ в Краснодарском крае от 13 ноября 2012 г. № 802-р собственником данного объекта недвижимости является субъект Российской Федерации – Краснодарский край.

Струцкая Г.А. являлась членом семьи Струцкого В.И., работавшего лесником-егерем с 1 августа 1988 г. по 3 января 2003 г. в АП «Кубаньохота». Ответчик также была трудоустроена в данной организации с 14 ноября 1988 г. по 29 апреля 1997 г. в должности рабочей дезбарьера. Как сотрудникам АП «Кубаньохота» им было предоставлено право пользования спорным нежилым помещением. 18 сентября 2021 г. Струцкий В.И. умер. Его супруга Струцкая Г.А. продолжает пользоваться нежилым помещением, проживая там, и препятствует Учреждению в использовании помещения по его прямому назначению. Уведомлением от 31 марта 2023 г. исх. № 01-02/275 ответчик была извещена о необходимости освободить нежилое помещение в срок до 28 апреля 2023 г. Однако по состоянию на 10 мая 2023 г. помещение не освобождено, Струцкая Г.А. продолжает там проживать, используя нежилое помещение не по назначению.

С учетом уточнения исковых требований ГБУ Краснодарского края «Краснодаркрайохота» просило с целью устранения препятствий в реализации права оперативного управления государственным недвижимым имуществом запретить доступ Струцкой Г.А. в нежилое помещение с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 66,3 кв. м, расположенное по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; [REDACTED] [REDACTED], возложить на нее обязанность передать ключи от данного нежилого помещения представителю истца в течение 10 дней с момента вступления решения суда в законную силу.

Струцкая Г.А. обратилась в суд со встречным иском к ГБУ Краснодарского края «Краснодаркрайохота», департаменту имущественных отношений Краснодарского края о прекращении права оперативного управления, признании здания жилым домом, заключении договора социального найма.

В обоснование встречных исковых требований Струцкая Г.А. указала, что в 1988 году ее супругу Струцкому В.И. как работнику лесохозяйственного хозяйства и его семье был предоставлен жилой дом, состоящий из трех комнат и кухни. Согласно выписке из похозяйственной книги в названном доме с

Краснодарского краевого суда от 18 апреля 2024 г. решение Красноармейского районного суда Краснодарского края от 18 января 2024 г. отменено, по делу принято новое решение, которым искивые требования ГБУ Краснодарского края «Краснодаркрайохота» удовлетворены.

С целью устранения препятствий в реализации права оперативного управления государственным недвижимым имуществом Струцкой Г.А. запрещен доступ в нежилое помещение с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 66,3 кв. м, расположенное по адресу: [REDACTED], на Струцкую Г.А. возложена обязанность передать ключи от данного нежилого помещения представителю истца.

В удовлетворении встречных искивых требований Струцкой Г.А. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22 августа 2024 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 апреля 2024 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Струцкой Г.А. поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 25 февраля 2025 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 частичной отмены обжалуемых судебных постановлений.

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.

Такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Струцкая Г.А. с 1988 года проживает в жилом доме, расположенном по адресу: [REDACTED], зарегистрирована там по месту жительства с 30 сентября 1992 г.

На основании постановления главы Октябрьского сельского поселения Красноармейского района от 19 ноября 2008 г. № 151 жилому помещению в

поселке [REDACTED], занимаемому семьей Струцкого В.И., присвоен почтовый адрес: [REDACTED].

Решением Красноармейского районного суда Краснодарского края от 13 мая 2015 г. по гражданскому делу № 2-368/2015 в удовлетворении исковых требований ГБУ Краснодарского края «Государственное опытное охотничье хозяйство «Кубаньохота» об устранении препятствий в пользовании служебным жилым помещением и о выселении Струцкого В.И. (супруга Струцкой Г.А.) из дома с кадастровым номером [REDACTED] было отказано. Установлено, что здание (обход 1) с кадастровым номером [REDACTED] и жилой дом (лит. А), расположенный по адресу: [REDACTED], являются одним и тем же зданием.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 августа 2015 г. решение Красноармейского районного суда Краснодарского края от 13 мая 2015 г. в части отказа в удовлетворении указанных выше исковых требований ГБУ Краснодарского края «Государственное опытное охотничье хозяйство «Кубаньохота» оставлено без изменения.

Согласно выписке из ЕГРН здание с кадастровым номером [REDACTED], расположенное по адресу: [REDACTED], принадлежит на праве собственности Краснодарскому краю. Право собственности на указанное здание зарегистрировано 28 апреля 2014 г.

В соответствии с приказом департамента имущественных отношений Краснодарского края от 17 декабря 2015 г. № 1700 здание с кадастровым номером [REDACTED], расположенное по адресу: [REDACTED], закреплено на праве оперативного управления за ГБУ Краснодарского края «Краснодаркрайохота». Дата государственной регистрации права – 24 февраля 2016 г.

Как следует из заключения проведенной по делу судебной экспертизы ГБУ Краснодарского края «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» от 27 октября 2023 г., жилой дом (лит. А) с кадастровым номером [REDACTED] площадью 66,2 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], соответствует основным требованиям, предъявляемым к жилым домам постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные» и СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях». Планировочным решением здания обеспечиваются условия для отдыха и сна. Исследуемое здание пригодно для постоянного проживания. Конструктивные и другие характеристики здания подтверждают его надежность и безопасность в дальнейшей эксплуатации и не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении иска Учреждения, суд первой инстанции, учитывая вступившее в законную силу решение Красноармейского районного суда Краснодарского края по делу № 2-368/2015 об отказе в удовлетворении исковых требований Учреждения об устранении препятствий в пользовании помещением и выселении Струцкого В.И., за которым признано право проживания в спорном жилом доме, исходил из того, что за членами семьи Струцкого В.И. также сохранилось право проживания и пользования этим помещением.

Также суд первой инстанции пришел к выводу о том, что Струцкая Г.А. приобрела право пользования спорным домом на условиях договора социального найма, в связи с чем удовлетворил ее встречные исковые требования.

Суд апелляционной инстанции не согласился с данными выводами и отменил решение суда первой инстанции с принятием по делу нового решения об удовлетворении требований Учреждения и отказе в удовлетворении встречных исковых требований Струцкой Г.А.

Удовлетворяя требования Учреждения об устранении препятствий в реализации права оперативного управления государственным недвижимым имуществом путем запрета доступа Струцкой Г.А. в нежилое помещение, суд апелляционной инстанции, установив, что спорное помещение является нежилым, находится на территории государственного природного зоологического заказника регионального значения «Красный лес», документы о предоставлении помещения для проживания семье Струцких в материалах дела отсутствуют, пришел к выводу об отсутствии у Струцкой Г.А. права пользования спорным помещением и нарушении ответчиком прав истца на оперативное управление государственным имуществом, сославшись на положения статьи 296 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При этом суд апелляционной инстанции указал, что у суда первой инстанции отсутствовали основания для применения к спорным правоотношениям норм жилищного законодательства.

Отказывая в удовлетворении встречного иска Струцкой Г.А., суд апелляционной инстанции исходил из того, что спорное помещение не является жилым, не входит в жилищный фонд социального назначения, в связи с чем оснований для заключения с ней договора социального найма не имеется.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции и их правовым обоснованием.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы суда апелляционной инстанции и кассационного суда общей юрисдикции в части удовлетворения исковых требований ГБУ Краснодарского края «Краснодаркрайохота» сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Статьей 15 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что объектами жилищных прав являются жилые помещения (часть 1).

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое

является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) (часть 2).

К жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната (часть 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно части 1 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение предназначено для проживания граждан.

Аналогичные положения содержались в статье 7 Жилищного кодекса РСФСР, действовавшей на момент предоставления спорного помещения семье Струцкой Г.А.

В соответствии со статьей 4 Жилищного кодекса РСФСР находящиеся на территории РСФСР жилые дома, а также жилые помещения в других строениях образуют жилищный фонд.

В силу вышеуказанных нормативных положений для проживания могут быть предоставлены только жилые помещения.

Как указывало в исковом заявлении Учреждение и установлено судом первой инстанции, спорное помещение было предоставлено Струцкому В.И. и Струцкой Г.А. как работникам лесохозяйственного хозяйства в 1988 году для проживания, с 30 сентября 1992 г. они были зарегистрированы в этом помещении по месту жительства.

Из материалов дела следует, что согласно выписке из технического паспорта на жилой дом от 29 октября 2004 г. здание (лит. А) указано как жилой дом общей площадью 66,2 кв. м, в том числе жилой площадью 36,1 кв. м. Выданная ГУП КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» справка от 16 октября 2014 г. № 1108 также содержит сведения о жилом доме (лит. А), расположенном по адресу: [REDACTED].

Кроме того, в соответствии с заключением судебной экспертизы от 27 октября 2023 г., проведенной ГБУ Краснодарского края «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ», жилой дом (лит. А) с кадастровым номером [REDACTED] площадью 66,2 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], соответствует основным требованиям, предъявляемым к жилым домам.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных главой 39 названного кодекса.

Таким образом, апелляционное определение также должно соответствовать общим требованиям, предъявляемым к решению суда статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, то есть должно быть законным и обоснованным.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 2 и 3

постановления от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Однако обжалуемое апелляционное определение требованиям приведенных выше норм права не соответствует, поскольку в нем не указаны законы, которыми руководствовался суд, и мотивы, по которым суд пришел к выводу о наличии оснований для запрета доступа Струцкой Г.А. в спорное помещение, где она зарегистрирована по месту жительства.

Факт непрерывного длительного (более 35 лет) проживания Струцкой Г.А. в названном доме и оплаты коммунальных услуг за пользование данным помещением был установлен судом первой инстанции. Вселение Струцкой Г.А. как члена семьи Струцкого В.И. в этот дом произошло вследствие трудовых отношений ее супруга с АП «Кубаньохота» (правопреемник Учреждения) и ее работы с 14 ноября 1988 г. по 29 апреля 1997 г. в должности рабочей дезбарьера в названной организации, предоставившей ее семье спорное помещение для проживания на период работы.

Согласно статьям 47 и 105 Жилищного кодекса РСФСР ордер на жилое помещение является основанием для вселения в жилое помещение. Однако отсутствие у гражданина ордера на занятие жилой площади при фактическом вселении в предоставленное ему помещение, проживании в нем и исполнении обязанностей нанимателя само по себе не может служить препятствием к возникновению у такого лица права пользования жилым помещением.

Между тем указанным обстоятельствам судом апелляционной инстанции в нарушение статей 67, 71, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации надлежащая правовая оценка не дана.

Удовлетворяя иски Учреждения, суд апелляционной инстанции ограничился лишь формальным указанием на то, что спорное помещение не является жилым, не исследовав по существу фактические обстоятельства дела, в том числе назначение спорного объекта как в период введения его в эксплуатацию, так и на момент предоставления его семье Струцкой Г.А., не установил, возникли ли между сторонами в связи с вышеуказанными обстоятельствами фактические жилищные правоотношения.

С учетом изложенного суду апелляционной инстанции следовало выяснить, являлось ли запрещение доступа ответчика в помещение надлежащим способом защиты права ГБУ Краснодарского края «Краснодаркрайохота».

Этого сделано не было, что повлекло за собой вынесение судебного постановления, не отвечающего требованиям статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Статьей 13 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный закон) установлено, что граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учете, 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 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», судам следует учитывать, что статьей 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 статьей указанные граждане, состоящие на учете 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 учете (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. Категории граждан, выселяемых из служебных жилых помещений и общежитий с предоставлением другого жилого помещения, были определены статьями 108 и 110 Жилищного кодекса РСФСР.

Таким образом, статья 13 Вводного закона дополняет определенный частью 2 статьи 103 Жилищного кодекса Российской Федерации перечень лиц, которые не могут быть выселены из специализированных жилых помещений без предоставления им других жилых помещений.

По настоящему делу с учетом заявленных исковых требований одним из юридически значимых и подлежащих доказыванию обстоятельств являлось определение статуса спорного помещения в момент его предоставления семье Струцких, и в случае установления судом факта возникновения между сторонами жилищных правоотношений выяснение наличия (отсутствия) совокупности предусмотренных статьей 13 Вводного закона или статьей 103 Жилищного кодекса Российской Федерации условий, при которых ответчик не может быть выселена без предоставления другого жилого помещения.

Между тем суд апелляционной инстанции не определил приведенные выше обстоятельства в качестве юридически значимых для правильного

разрешения спора, они не вошли в предмет доказывания по делу и не получили правовой оценки суда.

Кассационный суд общей юрисдикции, проверяя законность апелляционного определения суда апелляционной инстанции, допущенные им нарушения норм материального и процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей 1–3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции 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 Краснодарского краевого суда от 18 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22 августа 2024 г. в части отмены решения Красноармейского районного суда Краснодарского края от 18 января 2024 г. об отказе в удовлетворении исковых требований ГБУ Краснодарского края «Краснодаркрайохота» к Струцкой Г.А. и принятия в данной части нового решения об удовлетворении иска ГБУ Краснодарского края «Краснодаркрайохота» нельзя признать законными, они в указанной части подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

В остальной части обжалуемые судебные постановления подлежат оставлению без изменения, поскольку выводы судов соответствуют фактическим обстоятельствам дела и основаны на правильном применении норм материального и процессуального права.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22 августа 2024 г. в части отмены решения Красноармейского районного суда Краснодарского края от 18 января 2024 г. об отказе в удовлетворении исковых требований государственного бюджетного учреждения Краснодарского края «Краснодаркрайохота» к Струцкой Г.А. об устранении препятствий в реализации права оперативного управления государственным

недвижимым имуществом и запрете Струцкой Г.А. доступа в нежилое помещение, передаче ключей от помещения и принятия в указанной части нового решения об удовлетворении иска государственного бюджетного учреждения Краснодарского края «Краснодаркрайохота» отменить, в этой части направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

В остальной части апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22 августа 2024 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи