



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 78-КГ14-18

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

7 октября 2014 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Асташова С.В., Киселева А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Самойловой З.Г. к открытому акционерному обществу «Невская мануфактура» о признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации по кассационной жалобе Самойловой З.Г. на решение Невского районного суда г. Санкт-Петербурга от 27 февраля 2013 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 18 июня 2013 г. и постановление президиума Санкт-Петербургского городского суда от 6 ноября 2013 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителя ОАО «Невская мануфактура» Зеленкову Э.В., выступающую по доверенности и возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Самойлова З.Г. обратилась в суд с иском к ОАО «Невская мануфактура» о признании в порядке приватизации права собственности на жилую комнату площадью 13,5 кв.м в двухкомнатной коммунальной квартире 81 в д. (литера А), по ул. в г. . Требования истец мотивировала тем, что данное жилое помещение в общежитии ей было предоставлено в связи с трудовыми

отношениями в 1988 году государственным предприятием – Комбинатом тонких и технических суконов имени Тельмана (далее – Комбинат им. Тельмана), которое впоследствии было преобразовано в АОЗТ «Невская мануфактура», а затем в ОАО «Невская мануфактура». На данном предприятии истец проработала семнадцать лет, постоянно проживает в указанной выше комнате одна, выполняет все обязанности нанимателя, однако в приватизации комнаты ей было отказано, поскольку дом, в котором находится эта комната, имеет статус общежития и находится в собственности ОАО «Невская мануфактура».

Решением Невского районного суда г. Санкт-Петербурга от 27 февраля 2013 г. в удовлетворении исковых требований Самойловой З.Г. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 18 июня 2013 г. решение Невского районного суда г. Санкт-Петербурга от 27 февраля 2013 г. оставлено без изменения.

Постановлением президиума Санкт-Петербургского городского суда от 6 ноября 2013 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Самойловой З.Г. поставлен вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 4 августа 2014 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

От привлечённого к участию в деле лица – администрации Невского района г. Санкт-Петербурга – поступили письменные объяснения, в которых, по существу поддержаны доводы кассационной жалобы.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены в кассационном порядке решения Невского районного суда г. Санкт-Петербурга от 27 февраля 2013 г., апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 18 июня 2013 г. и постановления президиума Санкт-Петербургского городского суда от 6 ноября 2013 г.

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 или 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 судами при разрешении данного спора.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Самойлова З.Г. с 1984 года по апрель 1999 года состояла в трудовых отношениях с Комбинатом им. Тельмана, впоследствии преобразованным в АОЗТ «Невская мануфактура», а затем в ОАО «Невская мануфактура». В связи с трудовыми отношениями с Комбинатом им. Тельмана она была вселена в общежитие, расположенное по адресу: г. [REDACTED]

Самойлова З.Г. состоит в администрации Невского района г. Санкт-Петербурга на учёте граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений.

Судом первой инстанции указано, что Самойлова З.Г. зарегистрирована в доме [REDACTED] по ул. [REDACTED]; на койко-место в общежитии с 3 августа 1989 г., ранее в приватизации жилых помещений не участвовала. В подтверждение проживания в спорной комнате ею предоставлены документы об оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Судом апелляционной инстанции установлено, что истец фактически занимает комнату площадью 13,5 кв.м в двухкомнатной квартире указанного дома.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований Самойловой З.Г., суд первой инстанции указал, что здание общежития, в котором проживает истец, не относится к государственному или муниципальному жилищному фонду и в настоящее время принадлежит на праве собственности ОАО «Невская мануфактура».

Кроме того, суд первой инстанции сослался на определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 4 августа 2009 г. по делу по иску Самойловой З.Г. и других к ОАО «Невская мануфактура», которым в удовлетворении иска об аннулировании права собственности ответчика на спорное общежитие и о признании права пользования жилым помещением отказано.

С выводами суда первой инстанции согласился и суд апелляционной инстанции, указав также, что Самойловой З.Г. изначально было предоставлено койко-место в общежитии, а доказательств того, что ей в установленном законом порядке была предоставлена вся спорная комната, истцом не представлено. Отдельного договора или иного соглашения на право пользования спорным жилым помещением с ней не заключалось.

Отказывая в удовлетворении кассационной жалобы Самойловой З.Г., президиум Санкт-Петербургского городского суда указал, что спорное жилое помещение не подлежит приватизации, поскольку оно находится в собственности ОАО «Невская мануфактура» и в собственность г. Санкт-Петербурга не передавалось. Президиумом Санкт-Петербургского городского суда также указано, что при разрешении настоящего спора не подлежат применению положения Закона Российской Федерации от 23 декабря 1992 г. № 4199-1 «О внесении изменений и дополнений в Закон

РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР», поскольку он вступил в действие после регистрации права ОАО «Невская мануфактура» на спорное помещение.

Кроме того, все судебные инстанции по настоящему делу сослались на то, что вступившим ранее в законную силу решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области заместителю прокурора г. Санкт-Петербурга было отказано в иске к ОАО «Невская мануфактура» о признании недействительным договора купли-продажи здания (литера А), расположенного по адресу: г. [REDACTED].

Между тем указанные выводы судов основаны на неправильном применении норм материального права. Кроме того, обжалуемые судебные постановления приняты с существенным нарушением норм процессуального права.

В соответствии со статьёй 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции, действующей на момент разрешения спора судом) граждане Российской Федерации, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, вправе приобрести их на условиях, предусмотренных названным 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 18 этого же закона (в редакции Закона Российской Федерации от 23 декабря 1992 г. № 4199-1 «О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР») при переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены) либо в ведение органов местного самоуправления поселений в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилых помещений.

Статьёй 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (в редакции, действующей на момент разрешения спора судом) установлено, что к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, вне зависимости от даты

передачи этих жилых помещений и от даты их предоставления гражданам на законных основаниях применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

Как разъяснено в пункте 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», решая вопрос о правомерности отказа в приватизации жилого помещения, находящегося в ведомственном жилищном фонде, необходимо учитывать, что в соответствии со статьёй 18 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции Закона Российской Федерации от 23 декабря 1992 г.) переход государственных и муниципальных предприятий в иную форму собственности либо их ликвидация не влияют на жилищные права граждан, проживающих в домах таких предприятий и учреждений, в том числе и на право бесплатной приватизации жилья.

Гражданину не может быть отказано в приватизации жилого помещения в домах данных предприятий и учреждений и в том случае, если изменение формы собственности или ликвидация предприятий и учреждений имели место до вступления в силу статьи 18 названного закона (в редакции Закона от 23 декабря 1992 г.), поскольку действовавшее до этого времени законодательство, регулировавшее условия и порядок изменения формы собственности государственных и муниципальных предприятий и учреждений, не касалось вопросов приватизации их жилищного фонда, а законодательством, регулировавшим приватизацию жилищного фонда, не были установлены условия, которые лишили бы гражданина в указанных случаях права на получение в собственность занимаемого жилого помещения.

Таким образом, указание Президиума Санкт-Петербургского городского суда о том, что при разрешении настоящего спора не подлежат применению положения Закона Российской Федерации от 23 декабря 1992 г. № 4199-1 «О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» прямо противоречит указанному разъяснению, содержащемуся в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации.

Из приведённых выше положений норм материального права и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что приватизация государственного предприятия не влияет на жилищные права граждан, вселённых в установленном законом порядке в помещения государственного жилищного фонда до приватизации государственного предприятия.

По аналогии закона к отношениям по пользованию такими гражданами помещениями в общежитиях, которые при приватизации предприятий по каким-либо причинам не были переданы в ведение органов местного самоуправления, подлежат применению приведённые выше положения статьи 7 Федерального закона Российской Федерации от 29 декабря 2004 г.

№ 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (в редакции, действующей на момент рассмотрения спора), поскольку с момента перехода в частную собственность коммерческой организации, созданной в процессе приватизации государственного или муниципального предприятия, жилое помещение фактически утрачивает статус общежития специализированного государственного или муниципального жилищного фонда.

Жилищное законодательство не регулирует отношения по специализации частного жилищного фонда, собственники которого владеют, пользуются и распоряжаются им по своему усмотрению в пределах, установленных гражданским и жилищным законодательством.

Так, в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 19 и статьи 92 Жилищного кодекса Российской Федерации специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV этого кодекса жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов; в том числе служебные жилые помещения и жилые помещения в общежитиях.

Как установлено судом, истец в связи с трудовыми отношениями была вселена в жилое помещение в общежитии, находящемся в ведении государственного предприятия, при приватизации которого здание общежития не было передано в ведение органов местного самоуправления.

Необоснованными являются ссылки судебных инстанций на предыдущие судебные постановления – решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10 июля 2008 г. и кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 4 августа 2009 г. об отказе в удовлетворении требований об оспаривании права собственности ОАО «Невская мануфактура» на спорное общежитие.

Статья 18 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции Закона от 23 декабря 1992 г.) предусматривает сохранение права граждан на приватизацию жилых помещений в случае перехода государственных и муниципальных предприятий в иную форму собственности независимо от того, был ли оспорен переход права собственности на жилое помещение к коммерческой организации и последующим приобретателям и был ли он признан незаконным.

Как следует из определения судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 4 августа 2009 г. исковые требования Самойловой З.Г. и других к ОАО «Невская мануфактура» о признании права пользования жилыми помещениями в государственном общежитии являлись производными от требований об аннулировании права собственности ответчика на жилой дом [REDACTED] по ул. [REDACTED]; и восстановлении права государственной собственности, в удовлетворении которых этим кассационным определением отказано со ссылкой на избрание истцами ненадлежащего способа защиты права и

отсутствие у них права оспаривать сделку по приватизации имущества государственного предприятия.

Поскольку в настоящем деле заявлены иные требования и на ином основании, то отказ в удовлетворении предыдущих требований, с учётом основания и мотивов отказа, изложенных в судебном постановлении, сам по себе не является препятствием для удовлетворения новых требований.

Ссылка судебных инстанций на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10 июля 2008 г. сделана в нарушение положений части 3 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, согласно которой при рассмотрении гражданского дела обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением арбитражного суда, не должны доказываться и не могут оспариваться лицами, если они участвовали в деле, которое было разрешено арбитражным судом.

Как следует из указанного решения арбитражного суда, истец лицом, участвующим в этом деле, не являлась, а следовательно, данное решение арбитражного суда не может иметь преюдициального значения при разрешении настоящего спора.

Разрешение вопроса о праве граждан, проживавших в жилых помещениях государственного или муниципального предприятия, в зависимости от даты приватизации этого предприятия противоречит не только положениям статьи 18 указанного выше закона в его редакции от 23 декабря 1992 г., но и установленному статьёй 19 Конституции Российской Федерации принципу равенства прав и свобод человека и гражданина.

В соответствии с сформулированной Конституционным Судом Российской Федерации правовой позицией любая дифференциация правового регулирования, приводящая к различиям в правах и обязанностях субъектов права, должна осуществляться с соблюдением требований Конституции Российской Федерации, в том числе вытекающих из принципа равенства (части 1 и 2 статьи 19), в силу которых различия допустимы, если они объективно оправданы, обоснованы и преследуют конституционно значимые цели, а используемые для этих целей правовые средства соразмерны им. Соблюдение конституционного принципа равенства, гарантирующего защиту от всех форм дискриминации, означает, помимо прочего, запрет вводить такие различия в правах лиц, принадлежащих к одной и той же категории, которые не имеют объективного и разумного оправдания (запрет различного обращения с лицами, находящимися в одинаковых или сходных ситуациях). Указанный принцип распространяется не только на непосредственно признаваемые Конституцией Российской Федерации права и свободы, но и связанные с ними другие права, приобретаемые на основании федерального закона, включая право граждан на бесплатную приватизацию занимаемых ими жилых помещений (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 15 июня 2006 г. № 6-П «По делу о проверке конституционности положений подпункта 1 пункта 2 статьи 2 Федерального закона «О введении в действие

Жилищного кодекса Российской Федерации» и части первой статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции статьи 12 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации») в связи с запросом Верховного Суда Российской Федерации и жалобой граждан М.Ш. Орлова, Х.Ф. Орлова и З.Х. Орловой», п.п. 3, 3.1; постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 11 апреля 2011 г. № 4-П «По делу о проверке конституционности статьи 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в связи с жалобой граждан А.С. Епанечникова и Е.Ю. Епанечниковой», п. 3.2).

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о неправильном применении судебными инстанциями указанных выше норм материального права, что привело к нарушению жилищных прав Самойловой З.Г.

Выводы судебных инстанций о том, что препятствием для приватизации истцом спорного жилого помещения является то, что Самойловой З.Г. изначально предоставлялось койко-место в общежитии, также сделаны с нарушением норм материального и процессуального права.

Так, в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 162 Гражданского кодекса Российской Федерации несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и её условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства. В случаях, прямо указанных в законе или в соглашении сторон, несоблюдение простой письменной формы сделки влечёт её недействительность.

Согласно статье 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

При этом перечень оснований возникновения гражданских прав и обязанностей, приведённый в этой статье, не является исчерпывающим.

Частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Как усматривается из обжалуемых судебных постановлений и материалов дела, в связи с тем, что основным мотивом отказа в удовлетворении требований Самойловой З.Г. послужил довод о нахождении спорного жилого помещения в собственности ОАО «Невская мануфактура», обстоятельства, связанные с длительным единоличным пользованием истцом всей спорной комнатой, исполнением ею обязанностей нанимателя данного жилого помещения, принятием этого исполнения ответчиком хотя бы и без

соблюдения письменной формы договора найма, судебными инстанциями фактически не исследовались. В частности, в обоснование заявленных требований истцом были представлены документы об оплате жилья и коммунальных услуг за всю спорную комнату, в том числе счёт-квитанции, согласно которым плата за жильё и коммунальные услуги начислялась истцу ответчиком исходя из всей площади спорной комнаты (л.д. 21, 47, 51), однако оценки этим доказательствам судами первой и апелляционной инстанций не дано.

Приведённые выше положения статей 8 и 162 Гражданского кодекса Российской Федерации судами по настоящему делу оставлены без внимания, обстоятельства, имеющие значение для применения этих норм, судом на обсуждение сторон не выносились

Между тем, судом апелляционной инстанции прямо указано, что истец занимает всю спорную комнату в коммунальной квартире.

Допущенные судами нарушения норм материального и процессуального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены решения Невского районного суда г. Санкт-Петербурга от 27 февраля 2013 г., апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 18 июня 2013 г. и постановления президиума Санкт-Петербургского городского суда от 6 ноября 2013 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Невского районного суда г. Санкт-Петербурга от 27 февраля 2013 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 18 июня 2013 г. и постановление президиума Санкт-Петербургского городского суда от 6 ноября 2013 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи