



Заместитель Председателя
Верховного Суда
Российской Федерации

В президиум Самарского
областного суда

103289, Москва, ул. Ильинка, д. 7/3

ПРОТЕСТ

12.08.2002 № 46В02-21/19

Сберегательный банк России в лице Промышленного отделения № 8231 СБ РЗ г.Самары обратился в суд с иском к Галочкиной Т.И., Белоноговой К.И. о выселении из двухкомнатной квартиры № 6 дома 30 по ул.Губанова г.Самары, принадлежащей на праве собственности банку, ссылаясь на то, что они без разрешения собственника и надлежащего оформления документов заняли квартиру и отказываются освободить ее при отсутствии у них права на данное жилое помещение.

Галочкина Т.И., не признав предъявленного иска, обратилась с со встречным исковым заявлением о признании права владения квартирой и понуждении ответчика заключить договор купли-продажи указанной квартиры.

В обоснование предъявленного встречного иска истица сослалась на то, что квартира предоставлена ей по решению Совета отделения Сбербанка № 8231, имеющего право распоряжения имуществом банка, как очереднику. Решением Совета отделения от 6.09.1996 г. ей была выделена ссуда в 120 миллионов рублей на покупку двухкомнатной квартиры, которую по условиям договора обязана была погашать с сентября 1997 г. После оформления документов ей были выданы ключи и разрешено достраивать квартиру, в которую она вселились, что она сделала, а с сентября 1997 г. начала выплачивать ссуду, перечисляя ежемесячно по 1 млн. рублей.

Решением Промышленного районного суда г.Самары от 28.04.1999 г. удовлетворен первоначальный иск, а в удовлетворении встречного иска отказано.

В кассационном порядке законность постановленного по делу решения не проверялась.

Состоявшееся по делу судебное решение подлежит отмене по следующим основаниям.

Удовлетворяя первоначальный иск и отказывая во встречном иске суд исходил из того, что Галочкина Т.И. собственником квартиры не является, а квартира необходима самому собственнику.

Между тем суд пришел к такому выводу без учета всех установленных по делу юридически значимых обстоятельств.

Так, из материалов дела усматривается, что 30 сентября 1994 г. Научно-производственная хозяйственная ассоциация «Сфера» и Сберегательный банк РФ, Промышленное отделение № 8231, заключили договор долевого участия в проектировании и строительстве административно-жилого дома, в соответствии с которым банку выделяется трехкомнатная и две двухкомнатные квартиры (л.д.47). На основании акта от 8 декабря 1997 г. Промышленному отделению Сбербанка РФ в собственность переданы квартиры №№ 5, 6, 15 в доме № 30 по ул.Габанова г.Самары (л.д.48). Вышеуказанные квартиры, в том числе и № 6, по праву собственности зарегистрированы за Промышленным отделением № 8231 Сбербанка РФ, что подтверждается регистрационным удостоверением № 179 от 24.12.1997 г. (л. д.4).

Как следует из выписки из протокола Совета отделения № 8231 СБ РФ от 27 декабря 1996 года квартиры в доме № 30 по ул.Губанова распределены среди очередников Парфеновой Д.А., Усановой М.Н. и Галочкиной Т.Н. Тогда же было решено вопрос об условиях, форме передачи квартир и оплате обсудить после оформления квартир в собственность банка (л.д.45)

Галочкина Т.Н. в судебном заседании пояснила, что о выделении ей квартиры и беспроцентной ссуды на ее приобретение ей стало известно от управляющего отделением банка Бабушкина И.М.

Согласно постановлению Совета отделения СБ РФ Промышленного района г.Самары, принятому 6 сентября 1996 г. 8 сотрудникам, в том числе и Галочкиной Т.И., для приобретения жилья выделена беспроцентная ссуда в сумме 120 миллионов рублей (л.д.34).

Данное постановление отменено Советом отделения от 14 января 1997 г. в отношении Парфеновой Д.А., Усановой М.Н. и Галочкиной Т.Н., которым выделены квартиры в доме № 30 по ул.Губанова г.Самары.

Между тем, суд, несмотря на утверждения Галочкиной Т.И. о заключении договора на получение ссуды от 29 сентября 1996 г., не принял мер к установлению обстоятельств, связанных с получением ссуды для приобретения жилья, а также по вопросам предоставления ей жилого помещения, как лицу, состоящему в списке очередности на улучшение жилищных условиях.

Не проверены судом и объяснения Галочкиной Т.И. и о том, что начиная с сентября 1997 г. она ежемесячно выплачивала банку ссуду по достигнутой при ее оформлении договоренности. В подтверждение ею представлены квитанции (л.д.18-26), которым не дана правовая оценка.

Из заявления прораба Гольцова И.О., адресованного суду, усматривается, что в конце сентября - начале октября 1996 г. он выдал Галочкиной Т.И. ключи на квартиру № 6 на основании списка жильцов заказчика НПХА «Сфера» (л.д.16), что свидетельствует о предоставленной банком информации заказчику о выделении жилых помещений конкретным лицам.

Таким образом, из изложенного следует, что собственник жилых помещений еще до соответствующего оформления принял решение о предоставлении его лицам согласно списка очередности, хотя условия передачи квартир определены не были.

Из объяснений представителя истца в судебном заседании от 28 апреля 1999 г. следует, что продажа квартиры, о которой идет спор, в таком случае не исключалась.

Однако при разрешении спора суд данные обстоятельства, имеющие существенное значение, не принял во внимание и не дал им оценки.

Согласно ст.288 Гражданского Кодекса РФ, регулирующей право собственности на жилое помещение, собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Жилые помещения предназначены для проживания граждан.

Статья 671 ГК РФ предусматривает, что по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (наемателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Однако при разрешении спора суд оставил без внимания и не дал надлежащей правовой оценки установленным обстоятельствам по выделению Галочкиной Т.Н. жилого помещения, отсутствию договоренности об условиях его предоставления. Разрешая предъявленные ею встречные требования о понуждении ответчика заключить договор купли-продажи квартиры, не учел позицию представителя ответчика, не исключаяющего возможность продажи квартиры ей в собственность. В решении в нарушение ч.4 ст.197 ГПК РСФСР не привел материальный закон, в соответствии с которым расторжение трудового договора является безусловным основанием для выселения работника из предоставленного ему жилого помещения, хотя, как следует из мотивировочной части решения, это обстоятельство имелось ввиду при рассмотрении спора.

Принимая во внимание, что суд не установил правильно юридически значимые обстоятельства, от которых зависело правильное разрешение спора, допустил существенные нарушения норм процессуального права, постановленное решение нельзя признать законным и обоснованным и оно подлежит отмене.

Руководствуясь ст.ст.320, 324 ГПК РСФСР,

п р о ш у :

Решение Промышленного районного суда г.Самары от 28 апреля 1999 года отменить и дело направить на новое рассмотрение в тот же суд.

Н.Ю.Сергеева

