

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 8 декабря 2015 г. N 4-КГ15-66

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,  
судей Назаренко Т.Н. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Чистилина В.А. к ОАО "ЭМЗ им. В.М. Мясищева", Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, администрации г.о. Жуковский о признании договора от 4 марта 2010 г. N 164 договором социального найма, признании права собственности на жилое помещение (комнату),

по кассационной жалобе Чистилина В.А. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 15 октября 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., объяснения представителя Чистилина В.А. - Сафонова Н.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Чистилин В.А., уточнив исковые требования, обратился в суд с иском к ОАО "Экспериментальный машиностроительный завод им. В.М. Мясищева" (далее ОАО "ЭМЗ им. В.М. Мясищева"), Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области и администрации г.о. Жуковский о признании договора от 4 марта 2010 г. N 164, заключенного между ним и ФГУП "ЭМЗ им. В.М. Мясищева", договором социального найма и о признании права собственности на жилое помещение, состоящее из комнаты 4, площадью <...> кв. м, жилой - <...> кв. м, расположенное по адресу: <...>, <...>, в порядке приватизации. В обоснование требований истец указал, что с 27 февраля 2003 г. по настоящее время зарегистрирован и проживает в спорной комнате. 4 марта 2010 г. между Чистилиным В.А. и ФГУП "ЭМЗ им. В.М. Мясищева" был заключен договор N 164 найма специализированного жилого помещения - комнаты в общежитии, согласно которому истцу было передано за плату во владение и пользование занимаемое жилое помещение с правом регистрации по месту жительства. Поскольку ранее он в приватизации жилья не участвовал, ссылаясь на положения статей 2, 18 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" просил признать договор найма специализированного помещения, заключенный между ним и ФГУП "ЭМЗ им. В.М. Мясищева", договором

социального найма и признать за ним право собственности на спорное жилое помещение в порядке приватизации.

Представитель истца Фещенко О.И. в судебном заседании иск поддержала.

Представитель ОАО "ЭМЗ им. В.М. Мясищева" Жуков А.В. иск не признал, ссылаясь на то, что до настоящего времени домовладение, в котором находится спорное жилое помещение, не передано в муниципальную собственность. Ордер истцу выдавался без решения уполномоченных органов, просил применить срок исковой давности.

Представитель ответчика Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Московской области в судебное заседание не явился, возражений не представил.

Решением Жуковского городского суда Московской области от 30 мая 2014 г. исковые требования Чистилина В.А. удовлетворены. Договор найма специализированного жилого помещения от 4 марта 2010 г. N 164, заключенный между ФГУП "ЭМЗ им. В.М. Мясищева" и Чистилиным В.А., признан договором социального найма жилого помещения. За Чистилиным В.А. признано право собственности на комнату 4 общей площадью <...> кв. м, расположенную по адресу <...>.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 15 октября 2014 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Чистилина В.А. отказано.

В кассационной жалобе Чистилиным В.А. ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 15 октября 2014 г. ввиду существенных нарушений норм материального права.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 7 октября 2015 г. дело было истребовано в Верховный Суд Российской Федерации и определением от 24 ноября 2015 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив обоснованность доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены апелляционного определения в кассационном порядке.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права 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 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такие нарушения норм материального права были допущены судом апелляционной инстанции.

Как следует из материалов дела и установлено судом, 27 февраля 2003 г. истец заселен в комнату 4 в квартире <...> по адресу: <...>, <...> на основании ордера от 18 февраля 2003 г. N 630 (л.д. 9).

4 марта 2010 г. между Чистилиным В.А. и ФГУП "ЭМЗ им. В.М. Мясищева" был заключен договор найма специализированного жилого помещения N 164, по условиям которого последний передал истцу и членам его семьи за плату во владение и пользование жилое помещение, состоящее из комнаты площадью <...> кв. м, расположенное по названному выше адресу (л.д. 7 - 8, 32 - 33).

5 марта 2010 г. путем преобразования ФГУП "ЭМЗ им. В.М. Мясищева" на основании Указа Президента Российской Федерации от 20 февраля 2008 г. N 217, распоряжения Правительства Российской Федерации от 1 сентября 2008 г. N 1272-р, приказа Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 2 апреля 2008 г. N 52 и распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области от 31 декабря 2009 г. N 719 было создано ОАО "ЭМЗ им. В.М. Мясищева" (л.д. 111 - 116).

Согласно распоряжению Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области от 31 декабря 2009 г. N 719 "Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "ЭМЗ им. В.М. Мясищева" был утвержден перечень объектов, не подлежащих приватизации в составе имущественного комплекса ФГУП "ЭМЗ им. В.М. Мясищева".

В соответствии с передаточным актом объектов, не подлежащих приватизации, жилое здание (общежитие), расположенное по адресу: <...>, не вошло в состав приватизируемого имущества ОАО "ЭМЗ им. В.М. Мясищева" и было передано в федеральную казну, распоряжение которой осуществляет ТУ ФАУГИ в Московской области (л.д. 117 - 129).

Согласно указанному передаточному акту планируемыми дальнейшим использованием данного жилого здания была передача его в муниципальную собственность в соответствии с Федеральным законом от 22 августа 2004 г. N 122-ФЗ и Федеральным законом от 31 декабря 2005 г. N 199-ФЗ (л.д. 119).

Истец ранее свое право на приватизацию жилых помещений не использовал.

Из представленного технического описания жилого помещения, составленного Раменским филиалом ГУП Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации" по состоянию на 25 октября 2013 г., следует, что жилая комната 4, расположенная по адресу: <...>, имеет следующие технические характеристики: общая площадь комнаты - <...> кв. м, жилая площадь комнаты - <...> кв. м, вспомогательная - <...> кв. м (л.д. 12 - 14).

Удовлетворяя искимые требования Чистилина В.А., суд первой инстанции исходил из того, что отсутствие регистрации права муниципальной собственности не может лишить истца права на приватизацию, поскольку в соответствии с законом здание общежития должно быть передано в муниципальную собственность.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении иска Чистилина В.А., суд апелляционной инстанции указал, что поскольку в муниципальную собственность здание общежития, в котором расположено занимаемое

истцом жилое помещение, не передавалось, своего статуса не изменяло и находится в ведении ОАО "ЭМЗ им. В.М. Мясничева", спорное жилое помещение относится к специализированному жилищному фонду. На момент вселения истца в спорное жилое помещение с ним был заключен договор найма, соответствующий Типовому договору найма специализированных жилых помещений.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 15 октября 2014 г. принято с существенными нарушениями норм материального права и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

В силу части 1 статьи 1 Жилищного кодекса Российской Федерации жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав.

Согласно положениям статьи 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" 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.

Статьей 18 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" определено, что 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.

При этом пунктом 1 приложения 3 к постановлению Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 г. N 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" установлено, что объекты государственной собственности (в том числе жилищный и нежилой фонд),

расположенные на территории, находящейся в ведении соответствующего Совета народных депутатов, относятся к муниципальной собственности.

Из содержания указанных норм в их взаимосвязи следует, что включение объектов жилищного фонда, к которым относятся общежития, в состав приватизируемого имущества государственных и муниципальных предприятий не допускалось. Такие объекты подлежали передаче в муниципальную собственность.

Таким образом, при приватизации ФГУП "ЭМЗ им. В.М. Мясищева" жилищный фонд, в том числе дом, в котором находится спорное жилое помещение, подлежал передаче в муниципальную собственность.

Как следует из материалов дела, решением Совета депутатов городского округа Жуковский от 3 июля 2013 г. N 38/СД утвержден перечень имущества, составляющего государственную казну Российской Федерации, предлагаемого к передаче из федеральной собственности в собственность муниципального образования - городского округа Жуковский Московской области, в состав которого включено указанное выше здание общежития (л.д. 47).

Однако на момент рассмотрения спора общежитие в муниципальную собственность не принято.

Между тем это обстоятельство не могло повлечь за собой неблагоприятные последствия для истца, выразившего намерение воспользоваться предоставленным ему правом на приватизацию занимаемого жилого помещения, поскольку соблюдение законов Российской Федерации в равной мере является обязанностью как граждан, так и органов государственной власти, органов местного самоуправления и должностных лиц (часть 2 статьи 15 Конституции Российской Федерации).

Более того, в силу прямого указания статьи 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" дата передачи жилых помещений в общежитиях в ведение органов местного самоуправления правового значения для применения к спорным правоотношениям норм законодательства о социальном найме жилых помещений не имеет.

Следовательно, при наличии установленной законом и не исполненной органами власти и должностными лицами обязанности передать общежитие в ведение органов местного самоуправления возникновение прав граждан в рамках отношений социального найма не может быть поставлено в зависимость от времени непосредственной передачи жилого помещения органам местного самоуправления.

Между тем судом апелляционной инстанции требования приведенных правовых норм учтены не были, что повлияло на выводы суда об отсутствии обязанности по передаче спорного помещения в муниципальную собственность, о сохранении за ним статуса специализированного жилого помещения и отказе в удовлетворении заявленных требований.

Поскольку апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 15 октября 2014 г. нельзя признать законным, в связи с этим оно подлежит отмене, а решение Жуковского городского суда Московской области от 30 мая 2014 г. - оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 15 октября 2014 г. отменить, оставить в силе решение Жуковского городского суда Московской области от 30 мая 2014 г.