



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-В08-69

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

2 сентября 2008 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего	Горшкова В.В.
судей	Харланова А.В., Гетман Е.С.

рассмотрела в судебном заседании дело по иску Титовой Т [REDACTED] В [REDACTED], Титова О [REDACTED] В [REDACTED], Титовой Е [REDACTED] О [REDACTED] к Департаменту жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы, ОАО «Московский жировой комбинат» о признании фактического пользования жилой площадью на основании договора социального найма, признании отказа в заключении договора социального найма и приватизации занимаемого жилого помещения незаконным, обязанности заключить договор социального найма с правом последующей приватизации, по надзорной жалобе Титова О [REDACTED] В [REDACTED], Титовой Е [REDACTED] О [REDACTED] на решение Кузьминского районного суда г. Москвы от 18 сентября 2007 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 октября 2007 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав объяснения Титова О.В., представителей Боброва Е.А., Корковидова А.К., поддержавших доводы жалобы, представителей ОАО «Московский жировой комбинат» Соскину И.М., Фофанова Е.А., просивших судебные постановления оставить без изменения,

жалобу без удовлетворения, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Титова Т.В., Титов О.В., Титова Е.О. обратились в суд с иском к Департаменту жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы, ОАО «Мосжиркомбинат» о признании фактического пользования жилой площадью на основании договора социального найма, признании отказа в заключении договора социального найма и приватизации занимаемого жилого помещения незаконным, обязанности заключить договор социального найма с правом последующей приватизации, ссылаясь на то, что с 1992 года проживают и зарегистрированы в комнате жилой площадью [REDACTED] кв.м. в квартире № [REDACTED] бывшего семейного общежития Московского жирового комбината, расположенного по адресу: [REDACTED]. На обращение в Правительство Москвы с заявлением о заключении договора приватизации занимаемого жилого помещения от Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы получен отказ, который, по мнению истцов, нарушает жилищные права, вытекающие из действующего жилищного законодательства в связи с тем, что общежитие при приватизации предприятия должно быть передано в муниципальную собственность.

Решением Кузьминского районного суда г. Москвы от 18 сентября 2007 года в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 октября 2007 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В надзорной жалобе Титова О.В., Титовой Е.О. ставится вопрос об отмене решения Кузьминского районного суда г. Москвы от 18 сентября 2007 года и определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 октября 2007 года.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 6 августа 2008 года надзорная жалоба Титова О.В., Титовой Е.О. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в надзорной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судами при рассмотрении дела были допущены существенные нарушения норм материального права, выразившиеся в следующем.

Разрешая спор по существу, суд исходил из того, что здание, расположенное по адресу: [REDACTED], является общежитием, находящимся на балансе ОАО «Мосжиркомбинат», никаких решений о передаче указанного здания в муниципальную собственность не принималось, соответственно, на данные правоотношения не могут распространяться положения законодательства о приватизации, в том числе статья 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», поскольку спорное строение не относится к государственному или муниципальному жилищному фонду, истцы пользуются занимаемой жилой площадью не на основании договора социального найма.

С учетом положений статей 1, 2 и 4 Федерального закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», запрещающих приватизацию жилых помещений, находящихся в общежитиях и устанавливающих, что передаче в собственность в порядке приватизации подлежат только жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, занимаемые гражданами на основании договоров социального найма, суд первой инстанции пришел к выводу о законности отказа Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы в приватизации занимаемой истцами жилой площади.

С таким выводом согласилась судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда.

Между тем в соответствии со статьей 7 Федерального закона «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, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

Из указанной статьи следует, что общежития, которые принадлежали государственным или муниципальным предприятиям и учреждениям и переданы в иную форму собственности, утрачивают статус общежитий в силу закона и к ним применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма. При этом отсутствие договора социального найма, а также решения об исключении соответствующего дома из специализированного жилищного фонда не может препятствовать осуществлению гражданами прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма, поскольку их реализация не может быть поставлена в зависимость от оформления указанных документов.

Граждане вправе приобрести занимаемое ими по договору социального найма жилое помещение в собственность в соответствии со ст. 2 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Судом установлено, что Титова Т.В., Титов О.В., Титова Е.О. вселились в спорное жилое помещение, принадлежащее государственному предприятию, на основании ведомственного ордера № [ ] от 17 ноября 1992 года и зарегистрированы на указанной жилой площади с 15 декабря 1992 года.

При вынесении решения суд указал на то, что дом № [ ] по [ ] [ ] проезду в г. [ ] находится в собственности юридического лица - ОАО «Мосжиркомбинат», однако, данное обстоятельство материалами дела не подтверждается и судом не установлено. Согласно свидетельству о праве собственности ОАО «Мосжиркомбинат», выданного 5 апреля 1995 года, ОАО «Мосжиркомбинат» приватизированы следующие объекты по [ ] проезду в г. [ ] дом [ ], строение [ ], [ ], [ ]; дом [ ], строение [ ]; дом [ ], строение [ ]; дом [ ], строение [ ]. Дом № [ ] по [ ] проезду в г. [ ], в котором проживают истцы в перечне приватизированных домов в свидетельстве о праве собственности не указан (л.д. 36, оборот).

Между тем данное обстоятельство имеет существенное значение для правильного разрешения спора.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд исходил из того, что занимаемое истцами жилое помещение находится в здании, которое относится к частному жилищному фонду, и оснований для изменения правового положения жилого помещения и заключения с истцами договора социального найма не имеется, поскольку договор социального найма может быть заключен только с наймодателем жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, но не с собственником частного жилищного фонда.

Между тем в соответствии со статьей 18 Закона РСФСР от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР», действовавшего на момент возникновения спорных правоотношений, жилищный фонд, закрепленный за предприятиями на праве полного хозяйственного ведения либо переданный учреждениям в оперативное управление, в случае приватизации этих предприятий, учреждений подлежит приватизации совместно с ними на условиях, установленных законодательством, либо передаче соответствующему Совету народных депутатов, на территории которого находится.

Федеральным законом от 23 декабря 1992 года № 4199-1 «О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» в статью 18 названного Закона внесены изменения, в соответствии с которыми, при переходе государственных или муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности жилищный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление приемников этих предприятий, учреждений (если они определены) либо в ведение органов местного самоуправления в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе и права на приватизацию жилья.

Пунктом 1 Указа Президента Российской Федерации от 10 января 1993 года № 8 «Об использовании объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения приватизируемых предприятий» установлен запрет на включение объектов жилищного фонда в состав приватизируемого имущества при приватизации предприятий, находящихся в федеральной

(государственной) собственности. Указанные объекты, являясь федеральной (государственной) собственностью, должны находиться в ведении местной администрации по месту расположения объекта.

Норма, содержащая запрет на приватизацию в составе имущественного комплекса унитарного предприятия жилищного фонда и объектов его инфраструктуры, установлена и в статье 30 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

В соответствии с абзацем 1 пункта 4 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 1993 года № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» переход государственных и муниципальных предприятий в иную форму собственности либо их ликвидация не влияют на жилищные права граждан, в том числе, и на право бесплатной приватизации жилья.

Указанными выше нормами, действующими с 23 декабря 1992 года, и подлежащими применению в системной взаимосвязи со статьей 2 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», которая предусматривает право каждого гражданина, занимающего жилое помещение в государственном и муниципальном жилищном фонде на приватизацию указанных помещений, не допускалось включение объектов жилищного фонда, к которому относятся и общежития, в состав приватизируемого имущества государственных и муниципальных предприятий. Такие объекты подлежали передаче в муниципальную собственность.

Таким образом, при приватизации имущественного комплекса Московского жирового комбината жилищный фонд, в том числе дом, в котором проживают истцы, не подлежал включению в перечень приватизируемых объектов недвижимости.

Включение жилищного фонда в состав приватизируемого имущества государственного и муниципального предприятия не должно влиять на жилищные права граждан, вселившихся и проживавших в данных жилых помещениях до приватизации, в том числе и на право бесплатной передачи жилья в собственность граждан на основании статьи 2 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

На основании изложенного Судебная коллегия считает, что решение суда первой инстанции и кассационное определение нельзя признать законными и они подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное, установить, кто является собственником здания, в котором расположено жилое помещение, где проживают истцы, уточнить требования истцов и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

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

**определила:**

решение Кузьминского районного суда г. Москвы от 18 сентября 2007 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 октября 2007 года отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

