

Российская газета (Федеральный выпуск) N6100 от 11 июня 2013 г.

<http://www.rg.ru/printable/2013/06/11/order.html>

Где живешь, там и хозяин

*Верховный суд заявил - если у жильца нет ордера,
это не повод для выселения*

Текст: Наталья Козлова

Важную проблему многих жильцов решил Верховный суд. Он защитил права тех, кто в советские времена получил жилье, но требуемых сегодня документов на квадратные метры не имеет.

В годы СССР четверть населения нашей страны проживала в общежитиях. Туда селили студентов и ученых, инженеров и рабочих. Причем делали это самыми разнообразными, порой даже экзотическими способами. Сейчас те обитатели общежитий, которые "дотянули" до наших дней в статусе жильца такого казенного помещения, оказались в самой сложной ситуации. Бывшие госпредприятия и организации массово поменяли формы собственности, а здания их общежитий всеми доступными способами стараются освободить от жильцов. Ведь недвижимость хоть в мегаполисе, хоть в райцентре дорогого стоит.

У нас все еще очень много жильцов общаг. И им в таких ситуациях прямая дорога в суды, где они по всей стране отстаивают свои права на крышу над головой. Но такая борьба бывает не всегда успешной. Поэтому решение Верховного суда по типичной общежитской истории крайне важно не только для тех граждан, которые столкнулись с попытками выбросить их на улицу. Вердикт самых грамотных в стране судей будет полезен и для самих судей, которые разрешают подобные споры. Им будет интересно

посмотреть логику Судебной коллегии по гражданским делам ВС, которая показала на практике, как надо в таких случаях применять статьи законов.

Дело о жильцах общежития слушалось в Краснодарском крае. Там в суд пришел мужчина, который со своей семьей живет в одной из местных общаг с прошлого века - с 1984 года. Его с домочадцами в тот далекий год заселили в общежитие как работника Черноморского экспериментального устричного хозяйства. Позже хозяйство переименовали в Научно-экспериментальный морской биотехнологический центр. Проблемы у семьи начались с 2005 года. Тогда этот центр заключил с мужчиной договор найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда, просто подтвердив, после изменения названия, что тот живет в квартире его общежития. А спустя буквально два месяца этот центр по распоряжению Росимущества приватизировался, превратившись в общество с ограниченной ответственность, но с тем же названием. Вот что важно. При этой процедуре здание общежития в состав приватизируемого имущества организации не вошло.

Спустя два года истец обратился в этот биотехнологический центр с просьбой разрешить ему приватизировать квартиру. Ему в просьбе отказали.

Территориальное управление Росимущества заявило, что общежитие считается федеральной собственностью и относится к специализированному жилому фонду. А в реестре федерального имущества значится как общежитие. Поэтому квартира в нем приватизации не подлежит.

В то же время это управление Росимущества проводит торги в форме конкурса на право заключения договора аренды на здание общежития. Конкурс выигрывает некий медицинский центр. И Росимущество как арендодатель заключает договор с этим медцентром как арендатором этого здания. В договоре аренды и в

акте технического состояния здания общага чудным образом получает статус нежилого помещения. Особо подчеркнем - никакого законного перевода жилого здания в нежилое не было.

Иск озадаченные обитатели общежития адресовали в суд к местному Росимуществу. Они просили признать недействительными торги, последующий за ними договор аренды. Мужчина, который стал постоянным обитателем судейский коридоров, доказывал, что его с семьей поселили в эти стены законно почти три десятка лет назад и за все эти годы никто не оспаривал его право тут жить. А еще истец заявил, что на момент проведения торгов территориальное подразделение Росимущества правом собственности не обладало. Такое право у него появилось лишь спустя год.

Обиженное управление Росимущества такой иск не признало и пошло в наступление, подав встречный иск. В нем утверждалось, что торги были законными. А поскольку здание общежития является нежилым, то гражданин с семьей занял там квартиру самовольно. Это, кстати, подтверждает и то, что ордера у этой семьи на жилье нет.

Районный суд, рассмотрев этот иск, принял половинчатое решение. Торги и договор аренды суд признал недействительными. А в признании общаги жилым помещением и аннулировании такой записи в регистрации отказал. Мужчина обжаловал это решение. Через три месяца состоялось заседание краевого суда. Вторая инстанция поправила районных коллег, полностью отменив даже такое, половинчатое решение и полностью удовлетворив все просьбы местных чиновников из Росимущества.

Вердикт краевого суда - "истребовать имущество из чужого незаконного владения". Короче - выбросить семью на улицу. И у людей осталась одна надежда - Верховный суд, куда с жалобой обратился мужчина и члены его семьи. Судебная коллегия по гражданским делам ВС, изучив материалы дела, приняла решение -

жалобу обитателей общежития удовлетворить.

Отменив решение краевого суда целиком и полностью, Верховный суд стал буквально раскладывать по полочкам юридические моменты, важные для правильного понимания сложившейся ситуации.

Итак, высший суд напомнил, что по Жилищному кодексу к жилым помещениям относится и так называемый специализированный жилищный фонд. Проще говоря - общежития. По 109 статье этого кодекса (которая действовала на момент вселения семьи) граждане на период работы или учебы могли вселяться в общежития. Порядок предоставления жилья в общежитии определялся Советом Министров РСФСР. Он по этому поводу выпустил специальное постановление N328. В нем есть пункт под номером 10. В котором сказано, что жилье в общежитии дается по решению администрации, профсоюза, комитета комсомола, учреждения, организации, учебного заведения. В общем, всех, в чьем ведении общежитие находится. На основании принятого решения выдавался ордер установленной формы.

А вот тут внимательнее - выданный ордер при вселении в общежитие в обязательном порядке сдавался администрации общежития. Верховный суд особо подчеркнул этот момент специально для Краснодарского краевого суда.

Верховный суд сделал акцент на то, что мужчина после того, как было принято решение администрацией хозяйства о его вселении в общежитие, сдал ордер в администрацию общежития.

А еще Верховный суд написал - "отсутствие у гражданина ордера на занятие жилой площади при фактическом вселении в квартиру, проживание в ней, исполнение обязанностей нанимателя, само по себе не служит препятствием к возникновению у такого лица права пользования жилым помещением".

Кроме этого Верховный суд посчитал неправильным и вывод суда о том, что договор найма жилья между центром и женщиной

является ничтожным. Местный суд заявил, что центр не имел право действовать от имени собственника. На это высший суд ответил - читайте материалы Пленума Верховного суда N14 от 2009 года. Этот Пленум был посвящен судебной практике по применению Жилищного кодекса. Пленум разъяснил, что "после 1 марта 2005 года основанием заключения договора найма конкретного специализированного жилого помещения, дающего право на вселение, является решение собственника или действующего от его имени уполномоченного лица (администрации предприятия или учреждения). Так что центр имел полное право заключать договора с жильцами, так как общага была у предприятия на правах хозяйственного ведения.

Следующий момент в решении краевого суда, который отменил Верховный суд, это превращение общаги в нежилое здание.

Верховный суд напомнил, что по Жилищному кодексу перевод жилого помещения в нежилое и обратно - это прерогатива только местных властей. Такие решения принимаются по результатам рассмотрения соответствующего заявления и кучи документов, перечисленных в статье 23 Жилищного кодекса. По этому делу, подчеркнул Верховный суд, никакого подобного решения властями не принималось.