



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 58-КГ17-6

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 июня 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Юрьева И.М.,

судей Горохова Б.А., Назаренко Т.Н.,

с участием прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Антошина В [REDACTED] Н [REDACTED] к Маёровой Е [REDACTED] В [REDACTED], действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетнего Маёрова М [REDACTED] К [REDACTED], о признании прекратившими право пользования жилым помещением, выселении, снятии с регистрационного учёта, по встречному иску Маёровой Е [REDACTED] В [REDACTED], действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетнего Маёрова М [REDACTED] К [REDACTED], к Антошину В [REDACTED] Н [REDACTED] о признании права пользования жилым помещением, возложении обязанности не чинить препятствия в пользовании жилым помещением

по кассационной жалобе Антошина В [REDACTED] Н [REDACTED] на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 14 октября 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., полагавшей кассационную жалобу подлежащей удовлетворению, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:



рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшегося по делу апелляционного постановления.

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 права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможно восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения норм материального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, в 1997 году Маёрова Е.В. была вселена своей бабушкой Антошиной Н.Н. в принадлежащее последней на праве собственности жилое помещение по адресу: [REDACTED] 5, в качестве члена её семьи и зарегистрирована в квартире по месту жительства (л.д. 8).

Согласно справке Министерства образования и науки Хабаровского края от 29 мая 2014 г. Маёрова Е.В., [REDACTED] года рождения, до 2010 года имела статус лица из числа детей, оставшихся без попечения родителей (л.д. 54).

Распоряжением главы администрации Ленинского района г. Комсомольска-на-Амуре от 12 февраля 1997 г. № 140 Антошина Н.Н. назначена опекуном над несовершеннолетней Антошиной (Маёровой) Е.В. (л.д. 58).

В 2010 году в качестве члена семьи собственника в названное жилое помещение вселён несовершеннолетний Маёров М.К., [REDACTED] года рождения, являющийся сыном Маёровой Е.В., и зарегистрирован в квартире по месту жительства (л.д. 8, 49).

Между Антошиной Н.Н. (даритель) и её сыном Антошиным В.Н. (одаряемый) 13 октября 2015 г. заключён договор дарения спорной квартиры. Переход к Антошину В.Н. права собственности на квартиру зарегистрирован в установленном порядке (л.д. 6, 9).

Антошина Н.Н. 15 февраля 2016 г. умерла (л.д. 7).

После смены собственника жилого помещения и смерти Антошиной Н.Н. в квартире остались проживать и зарегистрированы по месту жительства Маёрова Е.В. и Маёров М.К.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования Антошина В.Н., суд первой инстанции исходил из того, что в связи с прекращением права собственности Антошиной Н.Н. на спорное жилое помещение ответчики утратили право пользования им, а их регистрация в квартире нарушает имущественные права истца, являющегося собственником спорного жилого помещения.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении исковых требований Антошина В.Н., исходил из того, что при жизни Антошина Н.Н., являясь опекуном Маёровой Е.В., не ставила вопрос о её обеспечении иным жилым помещением государственного жилищного фонда как лица из числа детей, оставшихся без попечения родителей, против проживания Маёровой Е.В. и несовершеннолетнего Маёрова М.К. в качестве членов своей семьи не возражала, в связи с чем пришёл к выводу о том, что между Антошиной Н.Н. и ответчиками было достигнуто соглашение о праве проживания в спорной квартире после его приобретения Антошиным В.Н.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы суда апелляционной инстанции сделаны с существенным нарушением норм материального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В силу пунктов 1 и 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пункту 1 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество, в иных случаях, предусмотренных законом.

Таким образом, переход права собственности на жилое помещение к новому собственнику является основанием для прекращения права пользования прежнего собственника.

Подарив жилое помещение Антошину В.Н., Антошина Н.Н. совершила действия, направленные согласно пункту 1 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации на прекращение своего права собственности в отношении этого имущества. Последствием прекращения права собственности является прекращение права пользования данным имуществом.

Как установлено судом и следует из материалов дела, на момент заключения договора дарения в спорной квартире в качестве членов семьи Антошиной Н.Н. проживали и были зарегистрированы по месту жительства Маёрова Е.В. и Маёров М.К. (л.д. 8).

Согласно пункту 1 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом (пункт 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу части 1 статьи 35 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным указанным кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

Как установлено судами, Маёрова Е.В. и Маёров М.К. членами семьи нового собственника жилого помещения не являются, какого-либо соглашения с ними о пользовании жилым помещением истцом не заключалось.

Согласно пункту 4 договора дарения квартиры, заключённого между Антошиной Н.Н. и Антошиным В.Н., даритель гарантирует, что до подписания договора квартира не заложена, в споре или под арестом не состоит, не обременена правами третьих лиц (л.д. 6).

Сведений о достижении между сторонами договора дарения соглашения о сохранении за ответчиками права пользования спорной квартирой или об обременении квартиры правами проживающих в ней лиц материалы дела не содержат.

Таким образом, предусмотренные законом или договором основания для сохранения за ответчиками права пользования спорной квартирой отсутствуют, к категории лиц, которые не могут быть выселены из жилого помещения при смене собственника, ответчики не относятся.

Суд апелляционной инстанции не учёл, что переход к истцу права собственности на жилое помещение является основанием для прекращения права пользования квартирой членами семьи прежнего собственника.

С учетом изложенного, вывод суда апелляционной инстанции о том, что проживание ответчиков с согласия прежнего собственника в спорном жилом помещении на момент его дарения истцу и регистрация в жилом помещении по месту жительства свидетельствуют об обременении квартиры правами Маёровой Е.В. и Маёрова М.К. в виде сохранения за ними права пользования жилым помещением, не основан на законе и противоречит материалам дела.

В настоящее время у ответчиков отсутствуют правовые основания для дальнейшего пользования жилым помещением вопреки воле собственника.

Судебная коллегия полагает, что суд первой инстанции правильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, и дал толкование норм материального права, подлежащих применению к отношениям сторон, на основании чего пришёл к правильному выводу о том, что в силу статьи 35 Жилищного кодекса Российской Федерации Маёрова Е.В. и Маёров М.К. подлежат выселению из спорного жилого помещения.

При таких обстоятельствах оснований для отмены решения суда первой инстанции и принятия нового решения об отказе в удовлетворении исковых требований Антошина В.Н. у суда апелляционной инстанции не имелось.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Антошина В.Н., в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 14 октября 2016 г. подлежит отмене с оставлением в силе решения суда первой инстанции, разрешившего спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

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 Хабаровского краевого суда от 14 октября 2016 г. отменить, решение Ленинского районного суда г. Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края от 21 июля 2016 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи