



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-В08-75

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 августа 2008г.

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

председательствующего – Кнышева В.П.

судей - Харланова А.В. и Горшкова В.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Кондрашковой Е.Ю. к Макаровой Е.Н. о выселении и по встречному иску Макаровой Е.Н. к Кондрашковой Е.Ю. о признании сделки недействительной, признании права на жилую площадь по надзорной жалобе Макаровой Е.Н. на решение Кузьминского районного суда г. Москвы от 14 июня 2007 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 25 сентября 2007 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Харланова А.В., объяснения Серебрякова Н.К., Кондрашковой Е.Ю., их представителя адвоката Борисовой Е.Г., заключение прокурора Кротова В.А., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Кондрашкова Е.Ю. обратилась в суд с иском к Макаровой Е.Н. о выселении из квартиры № [] расположенной по адресу: [] ссылаясь на то, что является собственником указанной квартиры, приобретенной у Серебрякова Н.К. по договору купли-продажи от 16 января 2007г. На момент приобретения квартиры в ней была зарегистрирована бывшая жена собственника - Макарова Е.Н. Последняя освободить указанное жилое помещение и сняться с регистрационного учета отказалась.

Впоследствии истица уточнила основания иска и просила суд выселить Макарову Е.Н. из указанной квартиры со снятием ее с регистрационного учета по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 35 Жилищного кодекса

Российской Федерации и пунктом 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации (п.д.41).

Макарова Е.Н. предъявила встречный иск к Кондрашковой Е.Ю. о признании сделки недействительной, признании права на жилую площадь.

Решением Кузьминского районного суда г.Москвы от 14 июня 2007г. иск удовлетворен, в удовлетворении встречного иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 25 сентября 2007г. решение суда оставлено без изменения.

В надзорной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене вышеназванных судебных постановлений.

29 мая 2008г. судьей Верховного Суда Российской Федерации дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации и определением от 25 июля 2008г. передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению в части выселения Макаровой Е.Н. из квартиры и снятия ее с регистрационного учета.

В соответствии со ст. 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Разрешая дело и принимая решение о выселении Макаровой Е.Н. из квартиры и снятии ее с регистрационного учета, суд указал, что в связи с отчуждением Серебряковым Н.К. спорной квартиры Кондрашковой Е.Ю., у его бывшей супруги Макаровой Е.Н. в силу закона (пункт 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации) прекращается право пользования указанным жилым помещением. Поскольку Макарова Е.Н. по требованию нового собственника квартиру не освободила, она подлежит выселению в судебном порядке.

С такими выводами согласилась судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда.

Между тем, с данными выводами суда согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном толковании и применении норм материального права.

Согласно пункту 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии со статьей 19 Федерального закона от 29 декабря 2004г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» действие положений части 4 статьи 31 Жилищного кодекса

Российской Федерации не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором,

В силу статьи 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения на условиях договора социального найма в государственном и муниципальном жилищном фонде, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных названным законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Из указанной правовой нормы следует, что приватизация жилого помещения возможна только при обязательном согласии на приватизацию всех совершеннолетних членов семьи нанимателя, в том числе бывших членов семьи нанимателя (часть 4 статьи 69 Жилищного кодекса Российской Федерации). Каких-либо исключений для проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе и для тех, кто ранее участвовал в приватизации другого жилого помещения, данная норма права не устанавливает.

Таким образом, при прекращении семейных отношений с собственником приватизированного жилого помещения за бывшим членом семьи собственника, реализовавшим свое право на бесплатную приватизацию, сохраняется право пользования приватизированным жилым помещением, так как на приватизацию этого жилого помещения необходимо было его согласие.

При этом следует учитывать, что, дав согласие на приватизацию жилого помещения, лицо, совместно проживающее с лицом, впоследствии приобретшим в собственность данное жилое помещение, исходило из того, что право пользования данным жилым помещением для него будет носить бессрочный характер, следовательно, его права должны быть учтены при переходе права собственности на жилое помещение другому лицу.

В связи с этим, данное право пользования жилым помещением сохраняется за бывшим членом семьи собственника и при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу, поскольку иное толкование нарушало бы положения статьи 40 Конституции Российской Федерации, в соответствии с которой каждый имеет право на жилище и никто не может быть произвольно лишен своего жилища.

Эти требования закона судом не были учтены при рассмотрении возникшего спора о выселении и привели к неправильному разрешению дела в указанной части, нарушению прав Макаровой Е.Н.

Так из материалов дела видно, что на момент приватизации в марте 1998г. данной квартиры Макарова Е.Н. состояла в зарегистрированном браке с Серебряковым Н.К. (брак расторгнут по решению суда от 10 апреля 2006г.), являлась членом его семьи, совместно с ним проживала и имела равные с ним права пользования спорным жилым помещением. В приватизации данной квартиры она не участвовала, поскольку ранее использовала предоставленное

ей законом право на приватизацию другого жилого помещения. Давая Серебрякову Н.К. согласие на приватизацию указанной квартиры, Макарова Е.Н. не отказывалась от принадлежащего ей права пользования этой жилой площадью, добросовестно полагая, что это право является безусловным. Кроме того, как следует из пункта 4 договора купли-продажи квартиры, заключенного Кондрашковой Е.Ю. в январе 2007г. с Серебряковым Н.К. истица знала о приобретении ею в собственность квартиры, в которой зарегистрирована Макарова Е.Н., то есть Кондрашкова Е.Ю. приобрела квартиру с обременением - правом пользования Макаровой Е.Н. указанным жилым помещением.

На основании изложенного состоявшиеся судебные постановления нельзя признать законными и они подлежат отмене в части выселения Макаровой Е.Н. из квартиры и снятия ее с регистрационного учета. Учитывая, что обстоятельства дела установлены судом правильно, но допущена ошибка в толковании и применении норм материального права, Судебная коллегия полагает необходимым не передавая дело на новое рассмотрение вынести новое решение об отказе в удовлетворении иска Кондрашковой Е.Ю. к Макаровой Е.Н. о выселении и снятии с регистрационного учета. В остальной части судебные постановления подлежат оставлению без изменения.

Руководствуясь ст.ст. 387, 388, 390 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Кузьминского районного суда г. Москвы от 14 июня 2007 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 25 сентября 2007 г. в части выселения Макаровой Е. [REDACTED] Н. [REDACTED] из квартиры и снятия ее с регистрационного учета отменить и принять в этой части новое решение об отказе в удовлетворении иска Кондрашковой Е. [REDACTED] Ю. [REDACTED] к Макаровой Е. [REDACTED] Н. [REDACTED] о выселении и снятии с регистрационного учета. В остальной части судебные постановления оставить без изменения, а надзорную жалобу Макаровой Е.Н. – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи