



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-В10-19

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 марта 2010г.

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 Малафий С. [] А. [] к Марченко Т. [] В. [], Черновой М. [] В. [], Чернову Д. [] В. [], заинтересованные лица - Малафий А. [] Г. [], ОУФМС по Краснодарскому краю в Прикубанском округе, администрация МО г. [] об устранении препятствий путем выселения и снятия с регистрационного учета по надзорной жалобе Марченко Т. [] В. [] на решение Прикубанского районного суда г. [] от 23 июня 2009г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 августа 2009г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Харланова А.В., объяснения Чернова Д.В., поддержавшего доводы надзорной жалобы, Малафий С.В., ее представителя Моздор Н.А., полагавших судебные постановления оставить без изменения, прокурора Генеральной прокуратуры РФ Кротова В.А., полагавшего судебные постановления отменить и вынести новое решение об отказе Малафий С.А. в иске, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Малафий С. [] А. [] обратилась в суд с иском к Марченко Т. [] В. [], Черновой М. [] В. [], Чернову Д. [] В. [], заинтересованные лица - Малафий А. [] Г. [], ОУФМС по Краснодарскому краю в Прикубанском округе, администрация МО г. [] об устранении препятствий путем выселения и снятия с регистрационного учета, указав, что является ответственным квартиросъемщиком квартиры, расположенной по адресу: []

■ ■ ■ общей площадью ■ кв.м., занимая вместе с отцом Малафий А.Г. комнату размером ■ кв.м., где и зарегистрирована. В этой же квартире зарегистрированы и ответчики, занимая комнату размером ■ кв.м. Однако ответчики в указанном жилом помещении не проживают, их вещей в нем не имеется, о чем составлен акт от 12 января 2009г. Кроме того, Чернов Д.В., иногда находясь в квартире, устраивает ссоры и скандалы, что приводит к вызову милиции.

В судебном заседании истица уточнила заявленные требования, просила требование о выселении ответчиков из квартиры не рассматривать.

Решением Прикубанского районного суда г. ■ от 23 июня 2009г. требования Малафий С.А. об устранении препятствий путем выселения ответчиков и снятия их с регистрационного учета удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 августа 2009г. решение суда оставлено без изменения.

В надзорной жалобе заявитель ставит вопрос об отмене вынесенных судебных постановлений.

15 января 2010г. судья Верховного Суда Российской Федерации Харланов А.В. истребовал дело в Верховный Суд Российской Федерации и определением от 25 февраля 2010г. передал с надзорной жалобой заявителя для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобой, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее ГПК 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.

Разрешая дело и удовлетворяя заявленные требования Малафий С.А. об устранении препятствий путем выселения ответчиков и о снятии их с регистрационного учета, суд исходил из того, что истица является ответственным квартиросъемщиком квартиры ■ в доме ■ по улице ■ в ■. Малафий С.А. и ее отец Малафий А.Г. своего согласия на регистрацию ответчиков в квартире не давали, последние на спорной жилой площади были зарегистрированы неправомерно. Также суд исходил из того, что ответчики используют спорную жилую площадь не по назначению и нарушают права и законные интересы соседей.

С указанными выводами суда первой инстанции согласился суд кассационной инстанции.

Между тем с названными выводами суда согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном толковании и применении норм материального права. Также судом допущены существенные нарушения норм процессуального права.

Из материалов дела видно, что в соответствии с выпиской из лицевого счета квартиросъемщика, Малафий С. А. является квартиросъемщиком одной комнаты площадью [] кв.м. (л.д.18).

Ордер на вторую комнату размером [] кв.м. 31 марта 1978г. выдан Гесс Р.Ф. (л.д.92), которая в 1982г. зарегистрировала на данную жилую площадь свою сестру Марченко Т.В., а впоследствии и ее детей Чернову М.В. и Чернова Д.В. (л.д.88).

В связи с выездом в 2002г. Гесс Р.Ф. из спорной квартиры на другое постоянное место жительства, ответственным квартиросъемщиком комнаты [] кв.м. стала Марченко Т.В. (л.д.148). На данной жилой площади Марченко Т.В. вместе с детьми - Черновой М.В., Черновым Д.В. зарегистрированы постоянно (л.д.13,-14, л.д.88, л.д.148).

Таким образом, как утверждает в надзорной жалобе Марченко Т.В., на каждую из двух комнат в квартире квартиры [] в доме [] по улице [] в [], имеются отдельные лицевые счета и отдельные технические паспорта, т.е. спорная квартира является коммунальной. Истец никогда не была единственным нанимателем всей квартиры, в связи с чем согласия Малафий С.А. и ее отца Малафий А.Г. на регистрацию ответчиков в комнате размером [] кв.м. не требовалось.

Эти обстоятельства не были учтены судом и не получили оценки в решении суда, в то время как они имеют существенное значение для правильного разрешения дела.

Так, в соответствии со статьей 54 Жилищного Кодекса РСФСР, действовавшего на момент возникновения правоотношений (вселения ответчиков с 1982г. по 2000г.), наниматель вправе в установленном порядке вселить в занимаемое им жилое помещение своего супруга, детей, родителей, других родственников и иных лиц, получив на это письменное согласие всех совершеннолетних членов своей семьи.

С учетом требований вышеприведенной нормы закона, согласие Малафий С.А. и ее отца на вселение ответчиков в комнату размером [] кв.м. не требовалось, поскольку наниматель данной жилой площади Гесс Р.Ф. (сестра ответчицы Марченко Т.В.), занимала ее по отдельному от истца договору найма и членом семьи Малафий С.А. никогда не являлась. Истец являлась соседкой по коммунальной квартире для нанимателя Гесс Р.Ф.

В соответствии со ст. 83 ЖК РФ допускается расторжение договора найма в судебном порядке в случае использования жилого помещения не по назначению, а также систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении.

Однако, из материалов дела следует, что доказательств использования ответчиками жилого помещения не по назначению суду представлено не было. Временное вселение в комнату размером [] кв.м. родственников ответчиков не может рассматриваться как использование комнаты не по назначению, поскольку согласно статьи 70 ЖК Российской Федерации наниматель вправе с согласия членов своей семьи вселить в жилое помещение других граждан в качестве совместно проживающих с ним членов своей семьи. Более того,

статьей 67 ЖК Российской Федерации прямо предусмотрено право нанимателя вселить в занимаемое жилое помещение иных лиц и сдать жилое помещение в поднаем.

В п.39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02 июля 2009г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» разъяснено, что под использованием жилого помещения не по назначению исходя из положений частей 1-3 статьи 17 ЖК РФ следует понимать использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных), то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое. В то же время необходимо учитывать, что законом (часть 2 статьи 17 ЖК РФ) допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности (например, научной, творческой, адвокатской и др.) или индивидуальной предпринимательской деятельности без перевода его в нежилое гражданами, проживающими в нем на законных основаниях (в том числе по договору социального найма), но при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и др.).

Что касается вывода суда о наличии оснований для выселения ответчиков в связи с установлением факта нарушения ими прав и законных интересов соседей, то с ним также согласиться нельзя.

Согласно п.1 ст. 91 ЖК РФ выселение нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения в связи с систематическим нарушением прав и законных интересов соседей возможно по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц, однако лишь в том случае, если после предупреждения наймодателя указанные лица не устранят допущенные нарушения.

В соответствии с разъяснением, содержащемся в п. 39 названного выше постановления Пленума Верховного Суда РФ разрешая дела о выселении нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 91 ЖК РФ, суды должны исходить из того, что такое выселение является крайней мерой ответственности и возможно лишь при установлении факта систематичности противоправных виновных действий со стороны нанимателя и (или) членов его семьи, которые, несмотря на предупреждение наймодателя в любой форме (устной или письменной) о необходимости устранить допущенные нарушения, эти нарушения не устранили.

Между тем в материалах дела отсутствуют доказательства того, что ответчики предупреждались наймодателем о необходимости устранить нарушения, а после предупреждения продолжали совершать противоправные виновные действия.

Суд также не учел, что согласно разъяснению, содержащемуся в п. 32 данного постановления Пленума Верховного Суда РФ при временном отсутствии нанимателя жилого помещения и (или) членов его семьи, включая бывших членов семьи, за ними сохраняются все права и обязанности по договору социального найма жилого помещения (статья 71 ЖК РФ). Если отсутствие в жилом помещении указанных лиц не носит временного характера, то заинтересованные лица (наймодатель, наниматель, члены семьи нанимателя) вправе потребовать в судебном порядке признания их утратившими право на жилое помещение на основании части 3 статьи 83 ЖК РФ в связи с выездом в другое место жительства и расторжении тем самым договора социального найма.

Жилищным кодексом Российской Федерации соседям право на обращение в суд с таким требованием не предоставлено.

Ссылка в решении суда на ч.2 ст. 35 ЖК РФ является ошибочной, поскольку данной нормой регулируются иные правоотношения.

Вопросы снятия граждан с регистрационного учета регулируются постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995г. (в редакции от 28 марта 2008г.) №713 «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию». В данном постановлении указан перечень оснований снятия граждан с регистрационного учета по месту жительства.

В п.31 данных Правил определены случаи и основания снятия гражданина с регистрационного учета.

Суд пришел к выводу о том, что ответчики подлежат снятию с регистрационного учета на основании п. 31 указанных Правил в связи с изменением места жительства ответчиками, а также обнаружением не соответствующих действительности сведений и документов, послуживших основанием для их регистрации.

Между тем суд не учел, что снятие гражданина с регистрационного учета в случае изменения места жительства производится органами регистрационного учета на основании заявления гражданина о регистрации по новому месту жительства, а в случае обнаружения несоответствующих действительности сведений или документов, послуживших основанием для регистрации на основании вступившего в законную силу решения суда.

Названные обстоятельства по настоящему делу установлены не были.

Указанные выше требования закона судом не были учтены при рассмотрении возникшего спора и привели к неправильному разрешению дела.

Допущенные нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, повлиявшими на исход дела.

На основании изложенного состоявшиеся судебные постановления нельзя признать законными и они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду необходимо учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

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

определила:

решение Прикубанского районного суда г. [REDACTED] от 23 июня 2009г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 августа 2009г. отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции. [REDACTED]

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]