



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 86-В10-4

## О ПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

7 сентября 2010 г.

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

председательствующего – В.В. Горшкова  
судей – Е.С. Гетман и А.В. Харланова

рассмотрела в судебном заседании дело по иску Горюновой О[REDACTED]  
П[REDACTED], Набиркина Н[REDACTED] Н[REDACTED] к Шувановой Е[REDACTED]  
В[REDACTED], Проникову С[REDACTED] Ю[REDACTED], Денисовой Т[REDACTED]  
Н[REDACTED], Токареву С[REDACTED] Н[REDACTED], Деева Н[REDACTED] Н[REDACTED]  
о прекращении права пользования жилым помещением и выселении,  
встречному иску Деева Н[REDACTED] Н[REDACTED] к Горюновой О[REDACTED]  
П[REDACTED], Набиркину Н[REDACTED] Н[REDACTED] о признании права на  
проживание, внесении сведений в Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним в части обременения,  
касающегося жилищных прав жителей дома, возложении обязанности  
выдать домовую книгу по надзорной жалобе Деева Н[REDACTED] Н[REDACTED]  
на решение Октябрьского районного суда г.Владимира от 21 сентября  
2009г. и определение судебной коллегии по гражданским делам  
Владимирского областного суда от 17 декабря 2009г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Е.С. Гетман, выслушав объяснения Горюновой О.П., возражавшей против удовлетворения надзорной жалобы, заслушав прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Кротова В.А., поддержавшего

доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Горюнова О.П., Набиркин Н.Н. обратились в суд с иском к Шувановой Е.В., Проникову С.Ю., Денисовой Т.Н., Токареву С.Н., Дееву Н.Н. о прекращении права пользования жилыми помещениями и выселении, указав, что согласно договору купли-продажи от 3 июля 2006г., заключенному с ООО «Центр «Идеал», являются собственниками 854/1000 долей жилого дома [REDACTED] в [REDACTED], где Горюновой О.П. принадлежит на праве общей долевой собственности 174/1000 доли, Набиркину Н.Н. - 340/1000 долей. Собственниками дома являются также Пасько Е.Н. (146/1000 долей) и Пеньевская С.Ф., Пеньевская Е.А., Пеньевская А.А. (340/1000 долей) - наследники по закону после смерти Пеньевского А.Ф.

В обоснование заявленных исковых требований истцы указали, что право пользования жилыми помещениями у ответчиков прекращено в связи со сменой собственника части дома, в которой расположены спорные жилые помещения. Эти жилые помещения необходимы истцам для проживания, однако ответчики препятствуют в осуществлении их прав собственников. Кроме того, истцы указали, что ответчики отказались заключить договоры найма на занимаемые жилые помещения, оплату коммунальных услуг в настоящее время не производят, бремя расходов по содержанию в надлежащем состоянии занимаемых жилых помещений не несут.

Деев Н.Н. с иском не согласился и предъявил встречный иск к Горюновой О.П., Набиркину Н.Н. о признании права на проживание в квартире № [REDACTED], внесении сведений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в части обременения, касающегося жилищных прав жителей дома, возложении обязанности выдать домовую книгу дома [REDACTED].

В обоснование встречного иска Деев Н.Н. указал, что проживает в жилом помещении, расположенном в указанном доме, с 1957г., зарегистрирован в этом жилом помещении, что подтверждено отметкой органа милиции в паспорте, внесен в домовую книгу как житель дома. Данный дом ранее находился в оперативном управлении Сбербанка РСФСР, затем при акционировании Сбербанка РСФСР дом, в числе другого имущества, был внесен в его уставной капитал и 10 ноября 1993г. продан Сберегательным банком Российской Федерации ТОО «Нормаль» (в настоящее время ООО «Центр «Идеал»). Последний 3 июля 2006г. продал 854/1000 доли дома истцам и Пеньевскому А.Ф. Собственники

дома, воспользовавшись несоответствием нумерации квартир в паспортах жильцов дома и поэтажном плане, завели новую домовую книгу, в которой прежние жильцы дома не зарегистрированы. По мнению Деева Н.Н., его право пользования занимаемым жилым помещением не могло быть прекращено в связи со сменой собственника дома.

Решением Октябрьского районного суда г.Владимира от 21 сентября 2009г. исковые требования Горюновой О.П., Набиркина Н.Н. удовлетворены, ответчики выселены из спорных жилых помещений. В удовлетворении встречного иска Деева Н.Н. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда от 17 декабря 2009г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В надзорной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене вынесенных судебных постановлений как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С. от 27 июля 2010г. надзорная жалоба Деева Н.Н. 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 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.

Такие нарушения при рассмотрении данного дела были допущены судами первой и кассационной инстанций, что выразилось в следующем.

Суд первой инстанции, разрешая спор и удовлетворяя заявленные требования со ссылкой на пункт 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации и часть 1 статьи 35 Жилищного кодекса Российской Федерации, указал, что ответчики по первоначальному иску сохраняли право на проживание в спорном жилом доме до 3 июля 2006г., т.е. до момента прекращения права собственности на него прежнего собственника - ТОО «Центр Идеал».

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что вынесенные по делу судебные постановления нельзя признать законными, поскольку они основаны на неправильном применении и толковании норм материального права.

Судом установлено, что Деев Н.Н. проживает в квартире № [ ] дома [ ] с 1957г. и постоянно зарегистрирован в нем. Данное обстоятельство не оспаривалось истцами по первоначальному иску.

Установлено также, что на основании договора купли-продажи от 3 июля 2006г. истцы стали сособственниками 854/1000 долей вышеуказанного дома, в котором расположены жилые помещения, занимаемые Деевым Н.Н. и другими ответчиками.

Отказ ответчиков заключить договоры найма с ТОО «Нормаль» обусловлен тем, что последний не поддерживал жилой дом в надлежащем состоянии и не исполнял решение Фрунзенского районного суда г.Владимира от 28 марта 2000г., которым на ТОО «Нормаль» была возложена обязанность произвести капитальный ремонт дома с восстановлением всех коммуникаций (водопровода, канализации, электроэнергии).

В силу пункта 2 статьи 292 ГК 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.

Согласно статье 16 ЖК Российской Федерации жилой дом и квартира являются видами жилых помещений. При этом жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Таким образом, под жилым домом, по смыслу статьи 292 ГК Российской Федерации в ее системной взаимосвязи со статьей 16 ЖК Российской Федерации, понимается одноквартирный жилой дом.

Как следует из материалов дела, дом, в котором проживают Деев Н.Н. и другие ответчики, имеет 5 квартир, то есть является многоквартирным жилым домом.

В этой связи ссылка суда на положения статьи 292 ГК Российской Федерации является ошибочной, поскольку данная правовая норма, регулирующая правоотношения, возникающие между новым

собственником одноквартирного жилого дома или квартиры и членами семьи прежнего собственника такого дома или квартиры, на правоотношения между собственниками части многоквартирного жилого дома и проживающими в нем лицами не распространяется.

Статья 35 (часть 1) ЖК Российской Федерации регулирует выселение гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением.

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

С учетом того, что статья 35 ЖК Российской Федерации находится в разделе II указанного Кодекса о праве собственности и других вещных правах на жилые помещения, действие данной статьи распространяется на граждан, имевших право пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда и не являвшихся собственниками этих жилых помещений. К ним относятся члены семьи собственника жилого помещения, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, граждане, проживающие в жилом помещении на основании завещательного отказа.

Ни к одной из перечисленных выше категорий граждан Деев Н.Н. не относится.

Что касается вывода суда о том, что Деев Н.Н. утратил право на проживание в жилом доме № [REDACTED] и подлежит выселению из него, поскольку он и другие жильцы дома не представили договоры найма, заключенные с собственниками жилого дома, то он также не основан на законе.

Указанные лица, как установлено судом, вселились и проживали в данном жилом доме с согласия его собственников – Сбербанка Российской Федерации и ТОО «Нормаль».

Согласно статье 40 (часть 1) Конституции Российской Федерации никто не может быть произвольно лишен жилища.

На основании статьи 3 (часть 4) ЖК Российской Федерации никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как

по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Таким образом, выселение лица по основаниям, не предусмотренным законом, является произвольным.

Поскольку сам по себе отказ от заключения договора найма жилого помещения в качестве основания для выселения гражданина действующим законодательством не предусмотрен, поскольку выселение лица по указанному основанию является произвольным.

Это судами учтено не было.

В этой связи отказ в удовлетворении встречного искового требования Деева Н.Н. о признании права на проживание в квартире дома № [REDACTED], возложении на Горюнову О.П. и Набиркина Н.Н. обязанности передать ему домовую книгу дома № [REDACTED], обусловленный тем, что он утратил право на проживание в данном жилом доме, является неправомерным.

Что касается отказа в удовлетворении встречного искового требования Деева Н.Н. о внесении сведений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в части обременения, касающегося жилищных прав жителей дома № [REDACTED], то он является немотивированным и не соответствует положениям статей 195 (часть 1) и 198 (часть 4) ГПК Российской Федерации.

При таких обстоятельствах вынесенные судебные постановления не могут быть признаны законными.

Допущенные судами нарушения являются существенными и непреодолимыми, они привели к нарушению конституционного права Деева Н.Н. на жилище и могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

На основании изложенного, Судебная коллегия считает, что решение Октябрьского районного суда г.Владимира от 21 сентября 2009г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда от 17 декабря 2009г. подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший 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:**

решение Октябрьского районного суда г.Владимира от 21 сентября 2009г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда от 17 декабря 2009г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи