ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ14-46

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 10 марта 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,
судей Вавилычевой Т.Ю. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Власюк Е[redacted] А[redacted] к Кирилловой Л[redacted] Н[redacted] о прекращении права пользования жилым помещением, выселении

по кассационной жалобе Власюк Е.А. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 февраля 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Вавилычевой Т.Ю., выслушав объяснения Власюк Е.А., ее представителя Власюк Н.В., Кирилловой Л.Н., ее представителя адвоката Шорохова С.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Власюк Е.А. обратилась в суд с иском к Кирилловой Л.Н. о прекращении права пользования жилым помещением, выселении, мотивировав свои требования тем, что на основании договора купли-продажи от 25 июня 2013 г. является собственником квартиры, расположенной по адресу: [redacted]

В этой квартире зарегистрирована и проживает Кириллова Л.Н. - бывший член семьи прежнего собственника квартиры Кириллова В.В.

По условиям договора (пункт 8) Кириллова Л.Н. прекращает право пользования жилым помещением после государственной регистрации перехода права собственности к покупателю.

Однако после государственной регистрации договора купли-продажи Кириллова Л.Н. отказывается покинуть занимаемую квартиру и сняться с регистрационного учета по адресу данной квартиры.

На основании статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 35 Жилищного кодекса Российской Федерации, Власюк Е.А. просила право пользования Кирилловой Л.Н. спорной квартирой прекратить, выселить Кириллову Л.Н. из данной квартиры.

Ответчик Кириллова Л.Н. иск не признала.

Решением Щелковского городского суда Московской области от 16 декабря 2013 года исковые требования Власюк Е.А. удовлетворены.

Прекращено право Кирилловой Л.Н. пользования жилым помещением - квартирой, расположенной по адресу: [redacted].

Кириллова Л.Н. выселена из данной квартиры.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 февраля 2014 года указанное выше решение отменено, принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Власюк Е.А. отказано.

В кассационной жалобе Власюк Е.А. ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 февраля 2014 г. и оставлении в силе решения Щелковского городского суда Московской области от 16 декабря 2013 года.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 10 февраля 2015 года кассационная жалоба заявителя с делом передана для 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 апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 февраля 2014 года.

В соответствии со статьей 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 невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения норм материального права были допущены судом апелляционной инстанции.

Установлено, что Власюк Е.А. является собственником квартиры, расположенной по адресу: [redacted] на основании договора купли-продажи, заключенного 25 июня 2013 года с Кирилловым В.В. (л.д.8 - 9).

Право собственности Власюк Е.А. на квартиру подтверждено свидетельством о государственной регистрации права [redacted] от 29 июля 2013 года (л.д. 11).

В спорной квартире состоит на регистрационном учете по месту жительства Кириллова Л.Н. - бывший член семьи продавца квартиры - Кириллова В.В. (л.д. 12).

Брак между Кирилловым В.В. и Кирилловой Л.Н. расторгнут 18 мая 2013 года.

Удовлетворяя исковые требования Власюк Е.А., суд первой инстанции, со ссылкой на положения статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 35 Жилищного кодекса Российской Федерации пришел к выводу о том, что переход права собственности от Кириллова В.В. к Власюк Е.А. является основанием для прекращения права пользования жилым помещением Кирилловой Л.Н., правовых оснований для сохранения за последней данного права не установлено, а отсутствие у Кирилловой Л.Н. иного жилого помещения в собственности и тяжелое материальное положение не могут являться таковыми.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая Власюк Е.А. в удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции указал на то, что смена собственника жилого помещения не влечет безусловного прекращения права пользования жилым помещением, а в силу статьи 675 Гражданского кодекса Российской Федерации новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

Сохраняя за Кирилловой Л.Н. право пользования спорной квартирой, суд апелляционной инстанции сослался на то, что Кириллова Л.Н. была вселена в спорную квартиру Кирилловым В.В. как член семьи (супруга) с 25 ноября 2003 года, проживает в квартире в настоящее время и в соответствии со статьей 127 ЖК РСФСР приобрела право пользования данной квартирой.

При этом ее право возникло до изменения редакции пункта 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации, а после

расторжения брака Кириллов В.В., оставшийся проживать в спорной квартире и после продажи ее Власюк Е.А., не ставил вопрос о прекращении права пользования Кирилловой Л.Н. квартирой и выселении.

С выводами суда апелляционной инстанции нельзя согласиться по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 288 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 30 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением.

Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании.

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.

Из буквального толкования указанной нормы следует, что право пользования жилым помещением членом семьи прежнего собственника при переходе права собственности другому лицу, может быть сохранено в случаях установленных законом.

Таких оснований, установленных законом, для сохранения за Кирилловой Л.Н. права пользования спорной квартирой, не имеется.

Спорная квартира была получена Кирилловым В.В. (прежним собственником квартиры) в порядке наследования, к совместно нажитому имуществу Кириллова В.В. и Кирилловой Л.Н. не относится (л.д. 92).

Как установлено судом, Кириллова Л.Н. была вселена в спорную квартиру в качестве члена семьи Кириллова В.В.

В силу частей 1, 2, 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родителя данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое

помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

По смыслу частей 1 и 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации, к бывшим членам семьи собственника жилого помещения относятся лица, с которыми у собственника прекращены семейные отношения. Под прекращением семейных отношений между супругами следует понимать расторжение брака в органах записи актов гражданского состояния, в суде, признание брака недействительным. Отказ от ведения общего хозяйства иных лиц с собственником жилого помещения, отсутствие у них с собственником общего бюджета, общих предметов быта, неоказание взаимной поддержки друг другу и т.п., а также выезд в другое место жительства могут свидетельствовать о прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения, но должны оцениваться в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами (пункт 13 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»).

Как указывалось выше, брак между Кирилловой Л.Н. и Кирилловым В.В. расторгнут 18 мая 2013 г.

Согласно части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

В силу части 1 статьи 35 Жилищного кодекса Российской Федерации 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).

Из изложенных норм закона следует, что бывшие члены семьи собственника утрачивают право пользования жилым помещением и должны освободить его. В противном случае собственник жилого помещения вправе требовать их выселения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Доказательств наличия соглашения между Кирилловым В.В. и Кирилловой Л.Н. о сохранении за последней права пользования спорной квартирой в деле не имеется, в связи с чем ссылка суда апелляционной инстанции на положения статей 674, 675 Гражданского кодекса Российской

Федерации, регулирующие правоотношения по договору найма жилого помещения, необоснованна.

Кириллова Л.Н. не является нанимателем спорной квартиры, не оплачивает коммунальные услуги и иные расходы, связанные с эксплуатацией жилого помещения, что подтверждается квитанциями, соглашением об общем владении строением и долевом участии в расходах по его содержанию и ремонту от 4 апреля 2007 г. Кроме того, Кириллова Л.Н. не проживает в спорной квартире, что подтверждено актом установления фактического проживания от 23 октября 2013 г. (л.д. 53). Членом семьи Власюк Е.А. Кириллова Л.Н. не является.

Кириллова Л.Н. проживала и была зарегистрирована в квартире, поскольку являлась супругой бывшего собственника. Ежемесячную плату, предусмотренную статьей 682 Гражданского кодекса Российской Федерации, не выплачивала.

При таких обстоятельствах нормы главы 35 Гражданского кодекса Российской Федерации к указанным правоотношениям применены быть не могут.

То обстоятельство, что Кириллов В.В. при расторжении брака не ставил вопрос о прекращении права пользования Кирилловой Л.Н. спорной квартирой и выселении, не является основанием для возникновения у последней права пользования спорным жилым помещением, в том числе и после перехода права собственности на квартиру к Власюк Е.А.

Законом такого основания возникновения права пользования жилым помещением у бывшего члена семьи собственника не установлено.

Кроме того, пунктом 8 договора купли-продажи от 25 июня 2013 года предусмотрено, что Кириллова Л.Н. прекращает свое право пользования жилым помещением после государственной регистрации перехода права собственности к покупателю.

Указанный договор не содержит каких-либо положений о сохранении права пользования Кирилловой Л.Н. спорной квартирой.

На момент заключения договора купли-продажи спорной квартиры и перехода права собственности к Власюк Е.А. Кириллова Л.Н. перестала быть членом семьи прежнего собственника, что прекращает ее право пользования квартирой в силу статьей 31, 35 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Судом апелляционной инстанции к спорным правоотношениям применен закон, не подлежащий применению, - ст. 127 ЖК РСФСР.

Статьей 5 Федерального закона от 29 декабря 2004 года №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» предусмотрено, что к жилищным отношениям, возникшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, Жилищный кодекс

Российской Федерации применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных данным федеральным законом.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», часть 2 статьи 6 Жилищного кодекса Российской Федерации допускает применение акта жилищного законодательства к жилищным отношениям, возникшим до введения его в действие, но только в случаях, прямо предусмотренных этим актом. Так как отношения, регулируемые жилищным законодательством, как правило, носят длящийся характер, статьей 5 Вводного закона установлено общее правило, согласно которому к жилищным отношениям, возникшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных Вводным законом. В связи с этим суду при рассмотрении конкретного дела необходимо определить, когда возникли спорные жилищные правоотношения.

Правоотношения между Власюк Е.А. (новым собственником) и Кирилловой Л.Н. возникли в 2013 году, соответственно, на них распространяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах оснований для отмены решения суда первой инстанции у суда апелляционной инстанции не имелось.

Судебная коллегия 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 заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 февраля 2014 года подлежит отмене, а решение Щелковского городского суда Московской области от 16 декабря 2013 года – оставлению в силе.

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 Московского областного суда от 24 февраля 2014 года отменить, оставить в

силе решение Щелковского городского суда Московской области от 16 декабря 2013 года.

Председательствующий

Судьи