ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 51-КГ15-5

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 2 июня 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Назаренко Т.Н.,

судей Горохова Б.А. и Фролкиной С.В.

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

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Шефера О. В. к Сазоновой Л. Б. и Самокишу М., С., о выселении без предоставления другого жилого помещения, взыскании судебных расходов

по кассационной жалобе Шефера О. В. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 12 августа 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., полагавшей кассационную жалобу подлежащей удовлетворению,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Шефер О.В. обратился в суд с иском к Сазоновой Л.Б. и Самокишу М.С., в котором просит выселить ответчиков из квартиры, расположенной по адресу: край, г. , без предоставления другого жилого помещения, а также взыскать с ответчиков в солидарном порядке в его пользу судебные расходы в размере руб. В обоснование заявленных требований истец указал на то, что является собственником спорной квартиры на основании договора купли-продажи от 24 декабря 2013 г. На момент приобретения квартиры в ней зарегистрированы и проживают ответчики. Шефер О.В. предложил ответчикам выселиться, однако последние отказались от выселения. Членами семьи Шефера О.В. ответчики не являются, их проживание нарушает его права по владению и распоряжению принадлежащим ему имуществом. Кроме того, обязанности по оплате коммунальных и других платежей за жилое помещение Сазонова Л.Б. и Самокиш М.С. не выполняют.

Ответчик Сазонова Л.Б. возражала против удовлетворения иска, указав, что решением Железнодорожного районного суда г. Барнаула Алтайского края от 17 декабря 2002 г. в ее пользу с Логиновой Е.В. взысканы денежные средства в размере руб. По решению Железнодорожного районного суда г. Барнаула Алтайского края от 4 октября 2002 г. Сазонова Л.Б. и Самокиш М.С. выселены из спорной квартиры, однако определением того же суда от 23 июня 2003 г. исполнение решения суда от 4 октября 2002 г. отсрочено до исполнения решения суда от 17 декабря 2002 г. Истцу на момент покупки было известно о проживании в спорной квартире ответчиков, он не возражал против этого. Поскольку взысканные судом денежные средства Сазоновой Л.Б. до настоящего времени Логиновой Е.В. не возвращены, считает, что их проживание с ответчиком Самокишем М.С. в спорной квартире не противоречит закону.

Ответчик Самокиш М.С. в судебное заседание не явился.

Решением Железнодорожного районного суда г. Барнаула Алтайского края от 29 мая 2014 г. исковые требования Шефера О.В. удовлетворены. Сазонова Л.Б. и Самокиш М.С. выселены из жилого помещения, расположенного по адресу: ;

с Сазоновой Л.Б. и Самокиша М.С. взысканы в пользу Шефера О.В. судебные расходы в размере [redacted] руб. в равных долях с каждого.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 12 августа 2014 г. решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Шефера О.В. отказано.

В кассационной жалобе Шефер О.В. ставит вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 12 августа 2014 г., как вынесенного с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 22 апреля 2015 г. 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 состоявшегося по делу судебного постановления.

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.

При вынесении оспариваемого судебного постановления такие нарушения норм материального права были допущены судом апелляционной инстанции.

Судом установлено, что между Шефером О.В., с одной стороны, и Подольховой С.Т. (Логиновой), Денисовой А.Т., с другой стороны, был заключен договор купли-продажи от 24 декабря 2013 г., согласно которому Шефер О.В. приобрел квартиру у последних, право собственности на которую

подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 31 декабря 2013 г. (л.д. 9).

Согласно пп. 4.1, 4.2 раздела 4 данной сделки продавцы гарантировали покупателю, что на момент заключения этого договора они не имеют членов семьи и других лиц, фактически проживающих в отчуждаемой им квартире и имеющих право проживания в ней согласно ч. 1 ст. 292 Гражданского кодекса РФ. Кроме того, в договоре указано, что на момент его заключения продаваемая квартира никому предварительно не продана, не заложена, под арестом не находится, судебных споров по ней не имеется и квартира свободна от любых прав и притязаний третьих лиц (л.д. 29).

По вступившему в законную силу решению Железнодорожного районного суда г. Барнаула Алтайского края от 4 октября 2002 г. по иску Логиновой Е.В., Логиновой А.Т., Логиновой С.Т. к Сазоновой Л.Б. и Самокишу М.С. о выселении последние были выселены из кв. [redacted] в д. [redacted] по ул. [redacted] в г. [redacted] без предоставления другого жилого помещения и сняты с регистрационного учета (л.д. 31-33).

Решением Железнодорожного районного суда г. Барнаула Алтайского края от 17 декабря 2002 г. с Логиновой Е.В. в пользу Сазоновой Л.Б. и Самокиша М.С. взысканы денежные средства в размере [redacted] руб. (л.д. 34-35).

Определением Железнодорожного районного суда г. Барнаула Алтайского края от 23 июня 2003 г. исполнение решения суда от 4 октября 2002 г. отсрочено до исполнения решения суда от 17 декабря 2002 г. (л.д. 36).

Как следует из материалов дела, ответчики Сазонова Л.Б. и Самокиш М.С. зарегистрированы и проживают в принадлежащей истцу на праве собственности квартире. Членами его семьи не являются. На требование истца выселиться и сняться с регистрационного учета по адресу нахождения спорной квартиры ответчики в добровольном порядке отказываются.

Выселяя Сазонову Л.Б. и Самокиша М.С. из жилого помещения, расположенного по адресу: [redacted], суд первой инстанции со ссылкой на положения ст. 30, 35 Жилищного кодекса Российской Федерации пришел к выводу о том, что переход права собственности от Подольховой С.Т. (Логиновой) и Денисовой А.Т. к

Шеферу О.В. является основанием для выселения ответчиков из занимаемого жилого помещения. Заключенный между продавцами и покупателем договор купли-продажи квартиры не содержит условий о проживании ответчиков после перехода права собственности к Шеферу О.В., каких-либо обязательств, в том числе денежных, истец перед Сазоновой Л.Б. и Самокишем М.С. не имеет.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая Шеферу О.В. в удовлетворении исковых требований, судебная коллегия указала на то, что истец, заключая сделку купли-продажи квартиры с Подольховой С.Т. (Логиновой) и Денисовой А.Т., знал о регистрации и фактическом проживании Сазоновой Л.Б. и Самокиша М.С. в приобретаемом им жилом помещении, действия сторон договора от 24 декабря 2013 г. по передаче имущества от продавцов к покупателю являются недобросовестными, повлекшими негативные последствия для Сазоновой Л.Б. и Самокиша М.С., право пользования спорной квартирой которых основано на судебном постановлении.

Кроме того, по мнению судебной коллегии, поскольку, по смыслу п. 2 ст. 292 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением прежним собственником и членами его семьи, а Сазонова Л.Б. и Самокиш М.С. членами семьи прежних собственников спорного жилого помещения не являются, то они право пользования спорной квартирой не утратили.

В связи с этим суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что правовых оснований для выселения Сазоновой Л.Б. и Самокиша М.С. у суда первой инстанции не имелось.

С выводами суда апелляционной инстанции нельзя согласиться по следующим основаниям.

Согласно ст. 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 свое 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.

В соответствии со ст. 288 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 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 п. 2 ст. 292 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 213-ФЗ) 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 к другому лицу может быть сохранено в случаях установленных законом.

Отказывая в иске Шеферу О.В., судебная коллегия по гражданским делам Алтайского краевого суда сослалась на то, что Сазонова Л.Б. и Самокиш М.С. членами семьи истца не являются, а значит, по мнению суда апелляционной инстанции, право пользования квартирой не утратили.

В силу чч. 1, 2, 4 ст. 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 родители 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.

Согласно ч. 1 ст. 35 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным настоящим 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 было установлено ранее вступившим в законную силу решением Железнодорожного районного суда г. Барнаула Алтайского края от 4 октября 2002 г. по делу по иску Логиновой Е.В., Логиновой А.Т., Логиновой С.Т. к Сазоновой Л.Б. и Самокишу М.С. о выселении последние были выселены из кв. в д. по ул. без предоставления другого жилого помещения и сняты с регистрационного учета (л.д. 41-42). При этом данным судом установлено, что Сазонова Л.Б. была зарегистрирована в спорном жилом помещении Логиновой Е.В. в 1996 году, Самокиш М.С. – в 1998 году, однако на момент рассмотрения спора членами семьи Логиновых не являлись, совместно с ними никогда не проживали, общего хозяйства не вели. Право пользования у данных граждан спорной квартирой не возникло.

Шефер О.В. является собственником спорного жилого помещения на основании договора купли-продажи, заключенного 24 декабря 2013 г. с Подольховой С.Т. (Логиновой) и Денисовой А.Т. При заключении данной сделки продавцы указали, что они не имеют членов семьи и других лиц, фактически проживающих в отчуждаемой им квартире и имеющих право проживания в ней согласно ч. 1 ст. 292 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также то, что на момент его заключения продаваемая квартира никому предварительно не продана, не заложена, под арестом не находится, судебных споров по ней не имеется и квартира свободна от любых прав и притязаний третьих лиц.

Выводы судебной коллегии о том, что поскольку Сазонова Л.Б. и Самокиш М.С. не являются членами семьи прежних собственников, а значит, не могут быть выселены в порядке п. 2 ст. 292 Гражданского кодекса Российской Федерации из спорного жилого помещения, а также то, что при заключении сделки купли-продажи квартиры истец знал о регистрации и фактическом проживании в ней ответчиков, а значит, по мнению суда апелляционной инстанции, действия сторон договора являются недобросовестными, повлекшими негативные последствия для Сазоновой Л.Б. и Самокиша М.С., являются несостоятельными.

Регистрация и проживание ответчиков нарушает права Шефера О.В. как собственника жилого помещения, который желает проживать в принадлежащей ему квартире, однако не может этого сделать, поскольку данные граждане, являющиеся для него посторонними лицами, отказываются выселяться из квартиры. Сазонова Л.Б. и Самокиш М.С. членами семьи прежних собственников жилого помещения (Подольховой С.Т. (Логиновой) и Денисовой А.Т.) не являются, при заключении сделки купли-продажи условия о сохранении за ответчиками права пользования недвижимым имуществом не имеется.

Ссылка суда апелляционной инстанции на недобросовестные действия Шефера О.В., который при заключении сделки от 24 декабря 2013 г. знал о регистрации и проживании ответчиков в приобретаемой им квартире, не имеет юридического значения, поскольку требование Шефера О.В. было заявлено о выселении третьих лиц из принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения на основании закона.

Ранее вынесенный судебный акт об отсрочке выселения ответчиков до исполнения решения Железнодорожного районного суда г. Барнаула Алтайского края от 17 декабря 2002 г. о взыскании с Логиновой Е.В. в пользу Сазоновой Л.Б. и Самокиша М.С. денежных средств не имеет преюдициального значения, поскольку указанные обязательства были установлены не в отношении нынешнего собственника жилого помещения Шефера О.В.

Таким образом, поскольку предусмотренных законом оснований для сохранения за Сазоновой Л.Б. и Самокишем М.С. права пользования жилым помещением, в отношении которого возник спор, не установлено, отмена

судебной коллегией по гражданским делам Алтайского краевого суда решения Железнодорожного районного суда г. Барнаула является неправомерной.

Судебная коллегия 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 заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 12 августа 2014 г. подлежит отмене, а решение Железнодорожного районного суда г. Барнаула Алтайского края от 29 мая 2014 г. оставлению в силе.

Руководствуясь ст. 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 Алтайского краевого суда от 12 августа 2014 г. отменить, решение Железнодорожного районного суда г. Барнаула Алтайского края от 29 мая 2014 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи