ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 58-КГ15-34

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 22 марта 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,
судей Горохова Б.А., Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Трянзиной Е В к Кандабаевой Л А, Кандабаеву М Е, Кандабаеву Е М, Шаповаловой Н М о расторжении договора коммерческого найма, признании прекратившими право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учёта, выселении без предоставления другого жилого помещения, взыскании судебных расходов по кассационной жалобе Трянзиной Е В на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 20 мая 2015 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Коробкова Е.И., полагавшего, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 20 мая 2015 года подлежит отмене в части, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Трянзина Е.В. обратилась в суд с иском к Кандабаевой Л.А., Кандабаеву М.Е., Кандабаеву Е.М., Шаповаловой Н.М. о расторжении договора коммерческого найма, признании прекратившими право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учёта, выселении без предоставления другого жилого помещения, взыскании судебных расходов.

В обоснование своих требований истец указала на то, что является собственником квартиры, расположенной по адресу: [redacted], - которая была приобретена ею на основании договора купли-продажи от 2 декабря 2013 года. В данной квартире на момент заключения договора на регистрационном учёте состояли Кандабаева Л.А., [redacted] года рождения, Кандабаев М.Е., [redacted] года рождения, Кандабаев Е.М., [redacted] года рождения.

По договоренности между истцом и Кандабаевой Л.А. после перехода права собственности на спорную квартиру к Трянзиной Е.В. Кандабаевы остались проживать в спорной квартире, в связи с чем, между Кандабаевой Л.А. и Трянзиной Е.В. 24 января 2014 года был заключён договор коммерческого найма жилого помещения, в соответствии с которым ответчик принимает за плату во временное владение и пользование для проживания с правом последующего выкупа спорное жилое помещение на срок найма 11 месяцев (с 24 января 2014 года по 24 декабря 2014 года), размер платы составляет 50 000 рублей в месяц.

Согласно акту приёма-передачи к договору коммерческого найма жилого помещения от 24 января 2014 года, спорное жилое помещение передано Трянзиной Е.В. и принято Кандабаевой Л.А. 24 января 2014 года.

Поскольку своих обязательств по договору коммерческого найма ответчик Кандабаева Л.А. не исполняет, оплату по договору не вносила и не вносит до настоящего времени, в её адрес Трянзиной Е.В. была направлена претензия о расторжении договора коммерческого найма жилого помещения от 24 января 2014 года, снятии с регистрационного учёта и выселении, однако эта претензия была оставлена без ответа.

Трянзина Е.В. ссылалась на то, что в настоящее время ответчики также зарегистрированы и проживают в спорной квартире, членами её семьи они не являются и препятствуют ей осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ей на праве собственности имуществом, в связи с чем обратилась в суд с указанным иском.

Решением Хабаровского районного суда Хабаровского края от 5 февраля 2015 года исковые требования Трянзиной Е.В. удовлетворены. Судом решено расторгнуть договор коммерческого найма от 24 января 2014 года, заключённый между Кандабаевой Л.А. и Трянзиной Е.В.; признать

Кандабаева М.Е., Кандабаева Е.М., Шаповалову Н.М. прекратившими право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: [redacted]; снять с регистрационного учёта и выселить из данного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения Кандабаеву Л.А., Кандабаева М.Е., Кандабаева Е.М. и Шаповалову Н.М.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 20 мая 2015 года решение суда в части удовлетворения иска Трянзиной Е.В. к Кандабаеву Е.М. о признании прекратившими право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учёта, выселении без предоставления другого жилого помещения отменено, в указанной части принято новое решение об отказе в удовлетворении иска. В остальной части решение суда было оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Трянзиной Е.В. ставился вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 20 мая 2015 года, как вынесенного с существенным нарушением норм материального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 10 декабря 2015 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 10 февраля 2016 года кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Стороны, надлежащим образом извещённые о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание не явились и не сообщили о причине неявки.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьёй 385 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит её подлежащей удовлетворению, а апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 20 мая 2015 года подлежащим частичной отмене по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 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 рассмотрении настоящего дела судебной коллегией по гражданским делам Хабаровского краевого суда были допущены такого характера существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможно восстановление нарушенных прав заявителя.

Как усматривается из материалов дела и установлено судом, Трянзина Е.В. является собственником квартиры, расположенной по адресу: [redacted], - приобретённой на основании договора купли-продажи от 2 декабря 2013 года, заключённого с Масаловым А.В.

На момент заключения указанного договора на регистрационном учёте в спорной квартире состояли Кандабаева Л.А., Кандабаев М.Е., Кандабаев Е.М., 24 мая 2014 г. в квартире зарегистрирована мать Кандабаевой Л.А. – Шаповалова Н.М.

По договоренности между истцом и Кандабаевой Л.А., после перехода права собственности на спорную квартиру к Трянзиной Е.В., Кандабаева Л.А. с членами её семьи осталась проживать в спорной квартире, в связи с чем, между Кандабаевой Л.А. и Трянзиной Е.В. 24 января 2014 года был заключён договор коммерческого найма жилого помещения, в соответствии с которым ответчик принимает за плату во временное владение и пользование для проживания с правом последующего выкупа спорное жилое помещение, срок найма 11 месяцев (с 24 января 2014 года по 24 декабря 2014 года), размер платы составляет 50 000 рублей в месяц.

Согласно акту приёма-передачи к договору коммерческого найма жилого помещения от 24 января 2014 года, спорное жилое помещение передано Трянзиной Е.В. и принято Кандабаевой Л.А. 24 января 2014 года.

В связи с тем, что Кандабаева Л.А. обязанности по внесению платы за жилое помещение не исполняет, Трянзиной Е.В. в адрес ответчиков были направлены требования о расторжении договора коммерческого найма жилого помещения от 24 января 2014 года, добровольном снятии с регистрационного учёта и выселении, которые оставлены без ответа.

Разрешая спор, суд первой инстанции, с учётом установленных по делу обстоятельств и правоотношений сторон, а также закона, который подлежит применению по данному делу, пришёл к выводу о том, что допущенные Кандабаевой Л.А. существенные нарушения условий договора коммерческого найма жилого помещения от 24 января 2014 года, а именно - невнесение платы за наем спорной квартиры, являются основанием для расторжения указанного договора. Также суд указал на то, что ответчики членами семьи собственника Трянзиной Е.В. не являются, каких-либо

соглашений о продолжении проживания в спорной квартире, кроме договора коммерческого найма, между сторонами не заключалось, в связи с чем оснований для сохранения за ними права пользования спорным жилым помещением не имеется и они подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

Судебная коллегия по гражданским делам Хабаровского краевого суда согласилась с выводами суда первой инстанции об отсутствии оснований для сохранения за Кандабаевой Л.А., Кандабаевым М.Е., Шаповаловой Н.М. права пользования спорным жилым помещением и о наличии законных оснований для их выселения.

Вместе с тем, отменяя решение суда в части удовлетворения иска Трянзиной Е.В. к Кандабаеву Е.М. о признании прекратившим право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учёта, выселении и, принимая в указанной части новое решение об отказе в иске, суд апелляционной инстанции исходил из непроверенных данных о наличии оснований для сохранения за Кандабаевым Е.М. права пользования принадлежащей истцу квартирой.

При рассмотрении дела судебная коллегия сослалась на положения статьи 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189 «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» предусматривающей, что 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.

Суд апелляционной инстанции указал в определении на то, что до июля 1996 года Кандабаева Л.А., Кандабаев М.Е., Кандабаева А.Е., Кандабаев Е.М. проживали по адресу: [redacted]. Данное жилое помещение Кандабаева Л.А. приватизировала на себя и несовершеннолетних детей Кандабаева М.Е. и Кандабаеву А.Е., по 1/3 доли соответственно. Кандабаев Е.М. от приватизации указанного жилого помещения отказался.

Впоследствии на основании договора мены от 16 августа 1996 года жилое помещение, расположенное по адресу: [redacted], - было обменено Кандабаевой Л.А., Кандабаевым М.Е., Кандабаевой А.Е. на трёхкомнатную квартиру, расположенную по адресу: [redacted]. В данном жилом помещении зарегистрировались по месту проживания Кандабаева Л.А., Кандабаев М.Е., Кандабаева А.Е., Кандабаев Е.М.

19 июля 2013 года Кандабаева Л.А., Кандабаев М.Е., Кандабаева А.Е. продали спорное жилое помещение Масалову А.В., который в последующем,

на основании договора купли-продажи от 2 декабря 2013 года продал данное жилое помещение Трянзиной Е.В.

При таких обстоятельствах, учитывая, что на момент приватизации жилого помещения, расположенного по адресу: [redacted], - Кандабаев Е.М. имел равное право пользования квартирой, в приватизации данного жилого помещения не участвовал, дал своё согласие на приватизацию, от права пользования спорной квартирой не отказывался, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о том, что он не может быть признан утратившим право пользования спорным жилым помещением и выселен из него.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает выводы суда апелляционной инстанции в части сохранения за Кандабаевым Е.М. права бессрочного пользования спорным жилым помещением основанными на неправильном применении и толковании норм материального права, регулирующих возникшие правоотношения.

В силу пункта 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно части 1 статьи 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.

Положениями пункта 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 2 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», пункта 18 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» установлено правило о сохранении бессрочного права пользования жилым помещением за лицом, отказавшимся от его приватизации или не участвовавшим в ней, а равно имевшим право пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, в том числе при переходе права собственности на него к другому лицу.

Исходя из буквального толкования положений действующего законодательства, бессрочное право пользования относится к жилому помещению, являющемуся предметом приватизации. Именно право пользования данным жилым помещением носит бессрочный характер и учитывается при переходе права собственности на указанное жилое помещение.

Как установлено судебной коллегией, Кандабаев Е.М. не участвовал в приватизации жилого помещения, расположенного по адресу: [redacted], - в котором его жена и двое детей проживали до заключения договора мены от 16 августа 1996 года. При этом вывод суда апелляционной инстанции о том, что Кандабаев Е.М. имел право на участие в приватизации квартиры [redacted], но отказался от своего права, никакими доказательствами не подтверждён и противоречит имеющимся в деле материалам.

Из объяснений Кандабаевой Л.А в судебном заседании следует, что в приватизации квартиры № [redacted] Кандабаев Е.М. не участвовал, поскольку в этой квартире зарегистрирован не был (л.д. 56).

В материалах дела правоустанавливающие документы на данную квартиру, а также документы о лицах, зарегистрированных в ней на момент приватизации, отсутствуют, сведений об оформлении отказа Кандабаева Е.М. от приватизации в деле также не имеется.

Из договора обмена указанной квартиры, заключённого 16 августа 1996 года, усматривается, что Кандабаев Е.М. в нём не участвовал (л.д.71), а в полученную по обмену квартиру № [redacted] Кандабаев Е.М. был прописан только 10 августа 2006 года (л.д. 16).

Учитывая изложенное, вывод суда апелляционной инстанции о сохранении за Кандабаевым Е.М. права бессрочного пользования спорным жилым помещением, нельзя признать основанным на положениях действующего законодательства и соответствующим установленным по делу обстоятельствам.

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 Хабаровского краевого суда от 20 мая 2015 года в части отмены решения Хабаровского районного суда Хабаровского края от 5 февраля 2015 года об удовлетворении иска Трянзиной Е.В. к Кандабаеву Е.М. о признании прекратившим право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учёта, выселении без предоставления другого жилого

помещения, и принятии в указанной части нового решения об отказе в удовлетворении иска, подлежит отмене.

Для устранения допущенных судом апелляционной инстанции нарушений дело подлежит направлению на новое апелляционное рассмотрение.

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 Хабаровского краевого суда от 20 мая 2015 года в части отмены решения Хабаровского районного суда Хабаровского края от 5 февраля 2015 года об удовлетворении иска Трянзиной Е В к Кандабаеву Е М о признании прекратившим право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учёта, выселении без предоставления другого жилого помещения и принятии в указанной части нового решения об отказе Трянзиной Е В в иске к Кандабаеву Е М отменить.

Дело в указанной части направить на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Хабаровского краевого суда.

В остальной части апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 20 мая 2015 года оставить без изменения.

Председательствующий:

Судьи: