ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-В08-78

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 26 августа 2008 г.

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

председательствующего Кнышева В.П.
судей Горшкова В.В.,
Харланова А.В

рассмотрела в судебном заседании дело по иску Щенниковой Т[redacted] Н[redacted] к Кашляевой Р[redacted] Х[redacted] о прекращении права пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета, по встречному иску Кашляевой Р[redacted] Х[redacted] к Щенниковой Т[redacted] Н[redacted], Щенникову Н[redacted] И[redacted] о признании договора дарения комнаты недействительным, признании свидетельства о государственной регистрации права собственности недействительным, по надзорной жалобе Кашляевой Р[redacted] Х[redacted] на решение Преображенского районного суда г. Москвы от 23 мая 2007 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 23 августа 2007 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав объяснения адвоката Зантария З.Х., выступившего в интересах Кашляевой Р.Х., поддержавшего доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Щенникова Т.Н. обратилась в суд с иском к Кашляевой Р.Х. о прекращении права пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета, ссылаясь на то, что на основании договора дарения от 25 августа 2005 года она является собственником комнаты размером [redacted] кв.м. в двухкомнатной квартире, расположенной по адресу: [redacted]. В данной комнате зарегистрирована Кашляева Р.Х., которая членом семьи истицы не является, никакого соглашения по порядку пользования квартирой между сторонами не достигнуто, ответчица в квартире не проживает, квартплату и коммунальные платежи не оплачивает. По мнению истицы, регистрация ответчика в квартире нарушает её права как собственника жилого помещения.

Кашляева Р.Х. исковые требования не признала, предъявила встречные требования к Щенниковой Т.Н. о признании договора дарения комнаты и свидетельства о государственной регистрации права собственности недействительными.

Решением Преображенского районного суда г. Москвы от 23 мая 2007 года первоначальные исковые требования Щенниковой Т.Н. удовлетворены, прекращено право постоянного пользования Кашляевой Р.Х. комнатой размером [redacted] кв.м. в квартире № [redacted] дома № [redacted] по ул. [redacted] в г. [redacted] ответчице с учетом отсутствия у нее другого жилого помещения предоставлено право временного пользования указанной комнатой на срок восемь месяцев, то есть до 23 января 2008 года. В удовлетворении встречных исковых требований Кашляевой Р.Х. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 23 августа 2007 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В надзорной жалобе Кашляевой Р.Х. ставится вопрос об отмене решения Преображенского районного суда г. Москвы от 23 мая 2007 года и определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 23 августа 2007 года.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в надзорной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда

Российской Федерации находит жалобу обоснованной и подлежащей удовлетворению в части, с вынесением нового судебного постановления.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что нанимателем комнаты размером [redacted] кв.м. в квартире, расположенной по адресу: [redacted], являлся Щенников Н.И. В связи с регистрацией с ним брака в указанную комнату в установленном законом порядке в качестве члена семьи нанимателя 2 июня 2004 года вселена Кашляева Р.Х. 8 февраля 2005 года комната приватизирована Щенниковым Н.И. на себя, при этом Кашляева Р.Х. согласно заявлению от 28 декабря 2004 года дала согласие на приватизацию комнаты в собственность Щенникова Н.И., отказавшись от своего участия в приватизации. 25 августа 2005 года Щенников Н.И. подарил комнату, о которой возник спор, своей дочери – Щенниковой Т.Н. (л.д. 7-9, 17-18, 39-40).

В соответствии с частью 2 статьи 209 Гражданского кодекса РФ 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.

Отказывая в удовлетворении исковых требований Кашляевой Р.Х. о признании договора дарения комнаты и свидетельства о государственной регистрации права собственности недействительными, суд, с учетом, установленных по делу обстоятельств и правоотношений сторон, а также закона, который подлежит применению по данному делу, пришел к правильному выводу о том, что Щенников Н.И. в силу статьи 209 Гражданского кодекса РФ, на законных основаниях распорядился по своему усмотрению жилым помещением, принадлежащим ему на праве собственности заключив договор дарения от 25 августа 2005 года, и оснований для признания указанной сделки недействительной не имеется.

Данный вывод суда мотивирован, соответствует материалам дела и оснований для признания его незаконным по доводам надзорной жалобы не установлено.

Удовлетворяя исковые требования Щенниковой Т.Н. о прекращении права пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета, суд исходил из того, что согласно пункту 2 статьи 292 Гражданского кодекса РФ

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.

Поскольку право собственности на спорное жилое помещение перешло к истице Щенниковой Т.Н., членом семьи которой Кашляева Р.Х. не является, суд на основании указанной нормы закона удовлетворил иск о прекращении права постоянного пользования ответчицей спорным жилым помещением.

С таким выводом суда согласилась судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не может согласиться с данным выводом суда и полагает, что решение суда в указанной части подлежит отмене, с вынесением нового судебного постановления.

В соответствии с пунктом 3 статьи 17 Конституции РФ осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Согласно части 4 статьи 31 Жилищного кодекса РФ 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.

Статья 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» предусматривает, 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.

В силу части 2 статьи 292 Гражданского кодекса РФ 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.

В соответствии со статьей 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской

Федерации» граждане, занимающие жилые помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд) на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти жилые помещения в собственность.

В силу закона согласие лица, которое совместно проживает с собственником жилого помещения, является обязательным условием для приватизации. При этом следует учитывать, что, дав согласие на приватизацию жилого помещения, лицо исходило из того, что право пользования данным жилым помещением для него будет носить бессрочный характер, следовательно, его права должны быть учтены при переходе права собственности на жилое помещение другому лицу, поскольку иное толкование нарушало бы положения статьи 40 Конституции Российской Федерации, в соответствии с которой каждый имеет право на жилище и никто не может быть произвольно лишен своего жилища.

Поскольку, на момент приватизации Щенниковым Н.И. комнаты, о которой возник спор, Кашляева Р.Х. имела равное с ним право пользования этой комнатой, отказавшись от участия в приватизации, она не отказывалась от права пользования комнатой, полагая, что сохранит это право и после приватизации, и что это право носит бессрочный характер.

Учитывая изложенное, право пользования жилым помещением, Кашляева Р.Х. не утратила и после перехода права собственности на него к Щенниковой Т.Н. по договору дарения, в связи с чем Кашляева Р.Х. не может быть выселена из этого жилого помещения, поскольку имеет право пользования данным жилым помещением.

При таких обстоятельствах, решение Преображенского районного суда г. Москвы от 23 мая 2007 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 23 августа 2007 года в части удовлетворения исковых требований Щенниковой Т.Н. к Кашляевой Р.Х. о прекращении права пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета нельзя признать законными, и они подлежат отмене.

Поскольку по делу установлены все значимые обстоятельства им дана оценка, сбор дополнительных доказательств не требуется, Судебная коллегия

по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым вынести новое решение в части заявленных исковых требований о прекращении права пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета, которым отказать в удовлетворении исковых требований Щенниковой Т.Н. о прекращении права пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета.

В остальной части решение Преображенского районного суда г. Москвы от 23 мая 2007 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 23 августа 2007 года являются законными и оснований для их отмены по доводам надзорной жалобы Кашляевой Р.Х. не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Преображенского районного суда г. Москвы от 23 мая 2007 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 23 августа 2007 года в части удовлетворения исковых требований Щенниковой Т[redacted] Н[redacted] к Кашляевой Р[redacted] Х[redacted] о прекращении права пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета, отменить. Вынести в указанной части новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Щенниковой Т[redacted] Н[redacted] к Кашляевой Р[redacted] Х[redacted] о прекращении права пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета, отказать.

В остальной части решение Преображенского районного суда г. Москвы от 23 мая 2007 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 23 августа 2007 года оставить без изменения, надзорную жалобу Кашляевой Р[redacted] Х[redacted] - без удовлетворения.

Председательствующий [redacted]

Судьи