



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 49-КГ15-7

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 августа 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.

с участием прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Коробкова Е.И.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Репина С [REDACTED] П [REDACTED] к Цыгановой Л [REDACTED] И [REDACTED], Плохову С [REDACTED] Г [REDACTED], Цыганову А [REDACTED] С [REDACTED] о признании утратившими (прекратившими) право пользования жилым помещением, выселении, по встречному иску Плохова С [REDACTED] Г [REDACTED], Цыганова А [REDACTED] С [REDACTED] к Репину С [REDACTED] П [REDACTED] о признании права пользования жилым помещением,

по кассационной жалобе Репина С [REDACTED] П [REDACTED] на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 23 октября 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., объяснения Репина С.П. и его представителя Кондратьева Ю.П., поддержавших доводы кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Коробкова Е.И., полагавшего

кассационную жалобу подлежащей удовлетворению, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Репин С.П. обратился в суд с иском к Цыгановой Л.И., Плохову С.Г., Цыганову А.С. о признании их утратившими (прекратившими) право пользования жилым помещением – квартирой ■, находящейся в доме ■ по улице ■, и выселении, ссылаясь на то, что на основании договора купли-продажи от 25 апреля 2012 г. приобрел у Цыгановой Л.И. спорную квартиру, обязательства по договору по оплате полной ее стоимости им исполнены. Государственная регистрация договора произведена 25 мая 2012 г. При оформлении сделки Цыганова Л.И. и члены ее семьи снялись с регистрационного учета в указанной квартире, однако Цыганова Л.И. попросила разрешение на временное проживание в квартире в течение нескольких месяцев с условием возмещения затрат по коммунальным платежам. Письменный договор о временном проживании между ними не заключался. Вместе с тем по истечении двух лет Цыганова Л.И. отказалась освободить квартиру, ссылаясь на отсутствие средств для приобретения другого жилья, кроме того вселила в квартиру членов своей семьи – Плохова С.Г. и Цыганова А.С.

Плохов С.Г. и Цыганов А.С. требования не признали и обратились к Репину С.П. со встречным иском о признании за ними права пользования квартирой с сохранением права на бессрочное проживание, указав на то, что ранее вместе с Цыгановой Л.И. и Плоховой Н.В. были зарегистрированы в жилом помещении, отказались от участия в приватизации, в связи с чем договор передачи квартиры в собственность граждан от 21 декабря 2011 г. был заключен с Цыгановой Л.И. Полагают, что сохранили право пользования спорным жилым помещением после перехода права собственности на него к Репину С.П.

Решением Белорецкого городского суда Республики Башкортостан от 1 сентября 2014 г. исковые требования Репина С.П. удовлетворены. Цыганова Л.И., Плохов С.Г., Цыганов А.С. признаны утратившими (прекратившими) право пользования жилым помещением – квартирой ■, находящейся в доме ■ по улице ■ Республики ■, и выселены из квартиры. В удовлетворении встречного иска Плохова С.Г. и Цыганова А.С. отказано.



Как следует из материалов дела и установлено судом, квартира [ ] в доме [ ] была предоставлена Цыгановой Л.И. по ордеру от 23 января 1975 г. на нее и ее сына Плохова С.Г. (л.д. 76).

Согласно справке отдела приватизации МУП «Жилищный сервисный центр» г. Белорецка от 28 ноября 2011 г. в квартире зарегистрированы по месту жительства Цыганова Л.И., Плохов С.Г., Плохова Н.В., Цыганов А.С. (л.д. 77).

На основании договора передачи квартиры в собственность граждан от 27 декабря 2011 г. администрация городского поселения г. Белорецк муниципального района Белорецкого района Республики Башкортостан передала спорную квартиру в собственность Цыгановой Л.И. (л.д. 72). Плохов С.Г., Цыганов А.С., Плохова Н.В. выразили свое согласие на приватизацию данной квартиры Цыгановой Л.И. и отказались от права на приватизацию данного жилого помещения (л.д. 73–75).

Согласно договору купли-продажи от 25 апреля 2012 г. Репин С.П. приобрел у Цыгановой Л.И. спорную квартиру (л.д. 10–11). 25 мая 2012 г. истцу выдано свидетельство о регистрации за ним права собственности на квартиру (л.д. 12).

На основании письменных заявлений Цыганова Л.И., Плохов С.Г., Цыганов А.С. 15 марта 2013 г. сняты с регистрационного учета в спорной квартире. Данные граждане были зарегистрированы по месту жительства по адресу: [ ], что подтверждается сведениями отдела УФМС России по Республике Башкортостан в г. Белорецке (л.д. 110–119).

Признавая Цыганову Л.И., Плохова С.Г. и Цыганова А.С. утратившими (прекратившими) право пользования жилым помещением и отказывая в удовлетворении встречного иска Плохова С.Г., Цыганова А.С., суд первой инстанции пришел к выводу о том, что ответчики добровольно снялись с регистрационного учета в спорной квартире и зарегистрировались по новому месту жительства, в связи с чем их действия направлены на утрату права на проживание в спорном жилом помещении. Кроме того, суд указал, что на момент приобретения квартиры Репиным С.П. данные граждане в ней не проживали, выехав в другое место жительства, в связи с чем, положения ст. 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189 «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» на них не распространяются.

Отменяя решение суда первой инстанции в части удовлетворения требований Репина С.П. о признании Плохова С.Г., Цыганова А.С. утратившими право пользования спорной квартирой, их выселении из квартиры

и отказа в удовлетворении встречного иска Плохова С.Г., Цыганова А.С. к Репину С.П. о признании их приобретшими право пользования жилым помещением с сохранением права бессрочного проживания, суд апелляционной инстанции указал, что ответчики из спорного жилого помещения не выселялись, до настоящего времени проживают в нем, действия по снятию их с регистрационного учета и регистрации по месту жительства в другом жилом помещении не свидетельствуют о добровольном выезде их из квартиры и отказе от права пользования ею, поскольку в силу положений ст. 1 Закона Российской Федерации от 25 июня 1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» регистрация является административным актом, место жительства гражданина не определяется местом его регистрации.

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.

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 (ст. 288 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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.

Согласно ч. 1 ст. 31 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ) 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.

В силу ч. 4 ст. 31 ЖК 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.

Как следует из разъяснений, содержащихся в п. 13 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», по смыслу ч. 1 и 4 ст. 31 ЖК РФ, к бывшим членам семьи собственника жилого помещения относятся лица, с которыми у собственника прекращены семейные отношения. Отказ от ведения общего хозяйства иных лиц (помимо супругов) 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.

Правовые последствия отсутствия бывших членов семьи собственника жилого помещения в жилом помещении по причине выезда из него Жилищный кодекс Российской Федерации не регламентирует.

Исходя из аналогии закона (ст. 7 ЖК РФ) к ситуации, связанной с выездом из жилого помещения бывших членов семьи собственника, подлежат применению положения ст. 83 ЖК РФ, а также разъяснения, содержащиеся в п. 32 указанного выше постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации.

Согласно этим разъяснениям судам необходимо выяснить, по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении, носит ли его выезд из жилого помещения вынужденный характер (конфликтные отношения в семье, расторжение брака) или добровольный, временный (работа, обучение, лечение и т.п.) или постоянный (вывез свои вещи, переехал в другой населенный пункт, вступил в новый брак и проживает с новой семьей в другом

жилом помещении и т.п.), не чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением со стороны других лиц, проживающих в нем, приобрел ли ответчик право пользования другим жилым помещением в новом месте жительства, исполняет ли он обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и др.

При этом также необходимо учитывать, что отсутствие у гражданина, добровольно выехавшего из жилого помещения в другое место жительства, в новом месте жительства права пользования жилым помещением по договору социального найма или права собственности на жилое помещение само по себе не может являться основанием для признания отсутствия этого гражданина в спорном жилом помещении временным, поскольку согласно ч. 2 ст. 1 ЖК РФ граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права. Намерение гражданина отказаться от пользования жилым помещением по договору социального найма может подтверждаться различными доказательствами, в том числе и определенными действиями, в совокупности свидетельствующими о таком волеизъявлении гражданина как стороны в договоре найма жилого помещения.

Отказывая в иске Репину С.Н. и удовлетворяя встречные требования Плохова С.Г. и Цыганова А.С., судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан сослалась на то, что за Плоховым С.Г. и Цыгановым А.С., которые отказались от приватизации спорного жилого помещения в пользу Цыгановой Л.И., сохранено право бессрочного пользования данной квартирой в силу положений ст. 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации», а доказательств их добровольного выселения из спорного объекта недвижимости не представлено.

Между тем суд апелляционной инстанции не принял во внимание следующее.

В соответствии со ст. 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации», действие положений ч. 4 ст. 31 ЖК РФ 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.

При этом из названия ст. 31 ЖК РФ следует, что ею регламентируются права и обязанности именно тех граждан, которые проживают совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении.

Следовательно, в случае выезда в другое место жительства право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника, в котором он проживал вместе с собственником жилого помещения, может быть прекращено независимо от того, что в момент приватизации спорного жилого помещения бывший член семьи собственника жилого помещения имел равное право пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим.

Таким образом, сам по себе факт наличия у ответчиков права пользования жилым помещением на момент его приватизации при последующем их добровольном отказе от этого права, не может служить безусловным основанием для вывода о сохранении за ними права пользования жилым помещением бессрочно.

В соответствии со ст. 7 Закона Российской Федерации от 25 июня 1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» и п. 31 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995 г. № 713 снятие гражданина Российской Федерации с регистрационного учета по месту жительства производится органом регистрационного учета – на основании заявления гражданина в случае изменения его места жительства.

Согласно справкам ОУФМС России по Республике Башкортостан от 15 июля 2014 г. Плохов С.Г. был зарегистрирован по месту нахождения спорной квартиры с 16 июня 1987 г. по 13 декабря 2012 г., снят с регистрационного учета в связи с регистрацией 18 апреля 2013 г. по другому месту жительства: [REDACTED]

(л.д. 44). Цыганов А.С. был зарегистрирован по месту нахождения спорной квартиры с 28 марта 2002 г. по 19 марта 2013 г., и зарегистрирован с 11 апреля 2014 г. по другому адресу: [REDACTED]

[REDACTED] (л.д. 42, 45).

Снятие ответчиков с регистрационного учета по месту нахождения спорного жилого помещения и регистрация по другому адресу произведено на основании их личных заявлений, что подтверждается письмом начальника ОУФМС России по Республике Башкортостан от 27 августа 2014 г. № 18/2996 (л.д. 110-119).

Действия Плохова С.Г. и Цыганова А.С. по снятию их с регистрационного учета в спорной квартире и постановка на регистрационный



учет по месту жительства в другом жилом помещении свидетельствуют о добровольном характере их отказа пользоваться спорным жилым помещением. Указанные действия ответчиков были направлены на освобождение жилого помещения, перешедшего на основании договора купли-продажи от 25 апреля 2012 г. в собственность Репина С.П.

Суд первой инстанции установил, что Цыганов А.С. и Плохов С.Г. были осведомлены о совершенной сделке, освободили жилое помещение на момент подписания договора, вывезли свои вещи, а заселились в квартиру после того, как Репин С.П. подал иск в суд о выселении их матери Цыгановой Л.И. Договор купли-продажи квартиры в установленном порядке недействительным не признан и сторонами не расторгнут.

В связи с вышеизложенным, к правоотношениям, возникшим между сторонами, положения ст. 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» неприменимы.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что предусмотренных законом оснований для сохранения за ответчиками права пользования жилым помещением, в отношении которого возник спор, не установлено, а значит, отмена судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан решения Белорецкого городского суда Республики Башкортостан в данной части является неправомерной.

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 Верховного Суда Республики Башкортостан от 23 октября 2014 г. подлежит отмене в части вынесения им нового решения об отказе в удовлетворении иска Репина С.П. и удовлетворении встречного требования Плохова С.Г. и Цыганова С.Г.

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 Верховного Суда Республики Башкортостан от 23 октября 2014 г. в части отмены решения Белорецкого городского суда Республики Башкортостан от 1 сентября 2014 г., которым удовлетворено требование Репина С.П. к Плохову С.Г., Цыганову А.С. о признании их утратившими (прекратившими) право пользования квартирой [REDACTED] находящейся по адресу: [REDACTED], и выселении из квартиры и отказано в удовлетворении встречного иска Плохова С.Г., Цыганова А.С. к Репину С.П. о признании их приобретшими право пользования жилым помещением с сохранением права бессрочного проживания и вынесении в данной части нового решения об отказе в удовлетворении требования Репина С.П., удовлетворении встречного требования Плохова С.Г., Цыганова А.С., перераспределении расходов по уплате госпошлины и расходов за услуги представителя, отменить.

Решение Белорецкого городского суда Республики Башкортостан от 1 сентября 2014 г. в данной части оставить в силе.

Председательствующий

Судьи

[REDACTED]