



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 13-КГ15-1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 июня 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 дело по иску Леоновой Л.Н. к Шолух В.П. о признании утратившим право пользования жилым помещением и выселении

по кассационной жалобе Шолух В.П. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тамбовского областного суда от 28 мая 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Вавилычевой Т.Ю., выслушав заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., полагавшей апелляционное определение подлежащим отмене, а также объяснения представителя Шолух В.П. – Каравичева А.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя Леоновой Л.Н. – Туевой О.М., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Леонова Л.Н. обратилась в суд с иском к Шолух В.П. о признании утратившим право пользования жилым помещением и выселении, мотивировав свои требования тем, что на основании договора купли-продажи

от 13 мая 2013 г. она является собственником квартиры, расположенной по адресу: г. [REDACTED].

На момент подписания договора купли-продажи в квартире был зарегистрирован Шолух В.П. – бывший муж одного из предыдущих собственников жилого помещения. Добровольно сниматься с регистрационного учета ответчик отказывается, проживает в спорной квартире, какие-либо договорные отношения между ней (Леоновой Л.Н.) и Шолух В.П. отсутствуют.

На основании статей 209, 288, 292, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации Леонова Л.Н. (с учетом уточненных требований) просила признать Шолух В.П. утратившим право пользования указанной выше квартирой и выселить его из данной квартиры.

Ответчик Шолух В.П. иск не признал.

Решением Октябрьского районного суда г. Тамбова от 24 февраля 2014 г. в удовлетворении иска Леоновой Л.Н. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тамбовского областного суда от 28 мая 2014 г. указанное выше решение отменено, принято новое решение, которым прекращено право пользования Шолух В.П. жилым помещением – кв. [REDACTED] в д. [REDACTED] по ул. [REDACTED]. Шолух В.П. выселен из данной квартиры.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации и отмене обжалуемого судебного постановления ввиду существенного нарушения норм материального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 12 мая 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 предусмотренные статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены обжалуемого судебного постановления.

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 (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такие нарушения норм материального права были допущены судом апелляционной инстанции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Шолух В.П. и Шолух Л.А. состояли в браке с 7 мая 1987 г. по 18 декабря 1998 г. (л.д. 69, 70).

8 апреля 1994 г. Шолух В.П. был вселен в спорную квартиру в качестве члена семьи нанимателя Шолух Л.А. (л.д. 35), постоянно проживает в данной квартире, несет расходы по ее содержанию. Других жилых помещений в собственности или в пользовании на момент рассмотрения спора у Шолух В.П. не имеется (л.д. 65, 76).

На основании договора приватизации от 29 декабря 1993 г. Шолух В.П. являлся владельцем комнаты, расположенной по адресу: г. [REDACTED], ул. [REDACTED], комн. [REDACTED], которую реализовал по договору купли-продажи от 29 октября 1997 г. (л.д. 37, 55)

8 апреля 2006 г. между муниципальным учреждением «Дирекция Единого заказчика» и Шолух Л.А. заключен договор социального найма. В качестве члена семьи нанимателя в договор включен ее бывший муж Шолух В.П. (л.д. 42, 43).

Поскольку Шолух В.П. не давал согласия на приватизацию спорной квартиры, заочным решением Октябрьского районного суда г. Тамбова от 13 сентября 2006 г. устранены препятствия со стороны Шолух В.П. в приватизации Шолух Л.А. квартиры (л.д. 36 - 37).

24 октября 2006 г. спорная квартира была передана по договору приватизации в собственность Шолух Л.А. (л.д. 19). Впоследствии Шолух Л.А. продала указанную квартиру Антоновой Н.А., которая в свою очередь 13 мая 2013 г. продала квартиру Леоновой Л.Н.

Отказывая Леоновой Л.Н. в удовлетворении иска о признании Шолух В.П. утратившим право пользования спорной квартирой, руководствуясь положениями части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», суд первой инстанции пришел к выводу о том, что на момент приватизации квартиры Шолух В.П. являлся членом семьи Шолух Л.А. и имел равные права пользования этим помещением, в связи с чем реализация квартиры не является безусловным основанием для его выселения.

Отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя иск Леоновой Л.Н., судебная коллегия указала на то, что на момент приватизации квартиры Шолух В.П. не был членом семьи Шолух Л.А., поскольку их брак был расторгнут, своего согласия на приватизацию Шолух В.П. не давал, напротив чинил Шолух Л.А. препятствия в приватизации квартиры, в результате двух сделок купли-продажи собственник квартиры сменился, а на Леонову Л.Н. (нового собственника спорной квартиры) ни законом, ни договором не возложено обязанности предоставления Шолух В.П. права пользования квартирой.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что приведенные выводы суда апелляционной инстанции

основаны на неправильном применении норм материального права, регулирующих спорные правоотношения.

В соответствии с частью 1 статьи 40 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

В силу части 4 статьи 3 Жилищного кодекса Российской Федерации никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным Кодексом и другими федеральными законами.

Согласно части второй статьи 53 Жилищного кодекса РСФСР, действовавшей на момент вселения Шолух В.П. в спорную квартиру, к членам семьи нанимателя относятся супруг нанимателя, их дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство.

В силу статьи 54 Жилищного кодекса РСФСР наниматель вправе в установленном порядке вселить в занимаемое им жилое помещение своего супруга, детей, родителей, других родственников, нетрудоспособных иждивенцев и иных лиц, получив на это письменное согласие всех совершеннолетних членов своей семьи.

Граждане, вселенные нанимателем в соответствии с правилами настоящей статьи, приобретают равное с нанимателем и остальными членами его семьи право пользования жилым помещением, если эти граждане являются или признаются членами его семьи (статья 53) и если при вселении между этими гражданами, нанимателем и проживающими с ним членами его семьи не было иного соглашения о порядке пользования жилым помещением.

В соответствии со статьей 53 Жилищного кодекса РСФСР если граждане, указанные в части второй настоящей статьи, перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в занимаемом жилом помещении, они имеют такие же права и обязанности, как наниматель и члены его семьи.

Часть 4 статьи 69 Жилищного кодекса Российской Федерации, действующая на момент приватизации квартиры, содержит аналогичные положения, в соответствии с которыми если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи, в том числе и право бессрочно пользоваться жилым помещением (часть 2 статьи 60 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Как видно из материалов дела, Шолух В.П. был вселен в спорное жилое помещение в соответствии с установленными требованиями (статьи 53, 54 ЖК РСФСР), в связи с чем приобрел равное с нанимателем Шолух Л.А. право пользования жилым помещением, при этом прекращение семейных отношений с нанимателем не повлекло изменения жилищных прав ответчика

как бывшего члена семьи нанимателя, продолжающего проживать в занимаемом жилом помещении.

В соответствии со статьей 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции, действовавшей на момент приватизации спорной квартиры) граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в государственном и 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 помещения в собственность на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

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.

В силу 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 жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

В соответствии со статьей 19 Федерального закона РФ от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» 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 пункте 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» разъяснено, что в соответствии со статьей 19 Вводного закона 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. Согласно частям 2 и 4 статьи 69 Жилищного кодекса Российской Федерации (до 1 марта 2005 года - статья 53 Жилищного кодекса РСФСР), равные права с нанимателем жилого помещения по договору социального найма в государственном и муниципальном жилищном фонде, в том числе право пользования этим помещением, имеют члены семьи нанимателя и бывшие члены семьи нанимателя, продолжающие проживать в занимаемом жилом помещении.

К названным в статье 19 Вводного закона бывшим членам семьи собственника жилого помещения не может быть применен пункт 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации, так как, давая согласие на приватизацию занимаемого по договору социального найма жилого помещения, без которого она была бы невозможна (статья 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»), они исходили из того, что право пользования данным жилым помещением для них будет носить бессрочный характер и, следовательно, оно должно учитываться при переходе права собственности на жилое помещение по соответствующему основанию к другому лицу (например, купля-продажа, мена, дарение, рента, наследование).

Аналогичным образом при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу должен решаться вопрос о сохранении права пользования этим жилым помещением за бывшим членом семьи собственника жилого помещения, который ранее реализовал свое право на приватизацию жилого помещения, а затем вселился в иное жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя по договору социального найма и, проживая в нем, дал необходимое для приватизации этого жилого помещения согласие (абзац 4).

Как видно из материалов дела, Шолух В.П. согласия на приватизацию спорной квартиры не давал, предполагая, что посредством действий Шолух Л.А. он может быть лишен своего конституционного права на жилище. Договор приватизации спорной квартиры заключен на основании решения суда об устранении препятствия со стороны Шолух В.П. в приватизации этой квартиры Шолух Л.А.

Между тем из содержания статьи 2 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции, действовавшей до внесения в нее изменений Федеральным законом от 16 октября 2012 г. № 170-ФЗ) следовало, что реализация права на приватизацию жилого помещения поставлена в прямую зависимость от наличия согласия всех лиц, занимающих его по договору социального найма, которое предполагает достижение договоренности о сохранении за теми из них, кто отказался от участия в приватизации, права пользования приватизированным жилым помещением.

Наличие же решения суда об устранении препятствий в приватизации спорной квартиры Шолух Л.А., не свидетельствует о прекращении права пользования Шолух В.П. данной квартирой.

Частью 2 статьи 69 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности.

Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи (часть 4 статьи 69 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Данная норма не устанавливает каких-либо исключений для проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе и для тех, кто ранее участвовал в приватизации другого жилого помещения.

Право пользования жилым помещением как нанимателем, так и членами его семьи по договору социального найма закреплено в статьях 61, 67 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Частью 2 статьи 60 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что договор социального найма жилого помещения заключается без установленного срока его действия.

Из указанных норм закона следует, что право пользования жилым помещением по договору социального найма как для нанимателя, так и для членов его семьи, включая бывших членов семьи, но проживающих в данном жилом помещении, каким-либо сроком не ограничено.

Таким образом, наличие судебного решения об устранении Шолух Л.А. препятствий в приватизации спорной квартиры, не изменяет объем жилищных прав Шолух В.П., в том числе по пользованию жилым помещением, что должно учитываться при переходе права собственности на жилое помещение по соответствующему основанию к другому лицу, поскольку иное толкование, с учетом статьи 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», нарушало бы положения статьи 40 Конституции Российской Федерации.

В связи с изложенным у суда апелляционной инстанции отсутствовали законные основания для отмены решения суда первой инстанции и принятия нового решения об удовлетворении иска Леоновой Л.Н.

Кроме того, при разрешении настоящего спора судом апелляционной инстанции неправильно применены положения пункта 1 статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением, является существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых эти лица проживают.

Из данной нормы следует, что при отчуждении жилого помещения в договоре должно быть указано право лица, которое в нем проживает, на пользование данным жилым помещением, в ином случае договор не может

быть заключен, поскольку не достигнуто соглашение по всем существенным условиям.

Как видно из договора купли-продажи спорной квартиры, заключенного между Антоновой Н.А. (продавец) и Леоновой Л.Н. (покупатель), пункт 5 данного договора содержит указание на наличие регистрации в указанной квартире Шолух В.П., обязанности сняться с регистрационного учета, зарегистрированного в квартире лица, договор не содержит.

Таким образом, при совершении сделки Леонова Л.Н. надлежащим образом была уведомлена о лицах, сохраняющих право дальнейшего пользования жилым помещением при смене собственника.

При таких обстоятельствах Шолух В.П. мог быть признан утратившим право пользования спорным жилым помещением только в установленном законом порядке либо в случае его добровольного отказа от права пользования данным помещением. Однако указанных обстоятельств по настоящему делу судом не установлено.

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 Тамбовского областного суда от 28 мая 2014 г. подлежит отмене с оставлением в силе решения суда первой инстанции, постановленного в соответствии с подлежащими применению к отношениям сторон нормами материального права и установленными по делу обстоятельствами.

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 Тамбовского областного суда от 28 мая 2014 г. отменить, оставить в силе решение Октябрьского районного суда г. Тамбова от 24 февраля 2014 г.

Председательствующий

Судьи