



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 56-КГ15-31

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12 января 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Кликушина А.А.,
судей Горохова Б.А., Вавиловой Т.Ю.

рассмотрела в судебном заседании 12 января 2016 г. по кассационной жалобе Мельникова Е. В. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 6 августа 2014 года дело по иску Марковой Е. Р. к Мельникову Е. В. о признании утратившим право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учёта и выселении, по встречному иску Мельникова Е. В. к Марковой Е. Р. о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, признании недействительной доверенности.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., заключение прокурора Генеральной прокуратуры РФ Власовой Т.А., полагавшей, что состоявшиеся по делу судебные постановления подлежат отмене в части, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Маркова Е.Р. обратилась в суд с иском к Мельникову Е.В. о признании утратившим право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учёта и выселении.

ней зарегистрированы Ачимова А.И. и Мельников Е.В. и что в соответствии со ст. 292 Гражданского кодекса РФ других лиц, сохраняющих право пользования отчуждаемой по настоящему договору квартирой не имеется, свидетельствует о достижении между сторонами договорённости о наличии обременений данной квартиры правами проживающих в ней лиц, то есть сохранением за ними права пользования жилым помещением, в связи с чем смерть Ачимовой А.И. – матери сторон, не прекращает права Мельникова Е.В. проживать в этой квартире.

Судебная коллегия по гражданским делам Приморского краевого суда согласилась с выводами суда первой инстанции об отсутствии оснований для удовлетворения требований Мельникова Е.В., указав также на то, что доказательств мнимости и недействительности договора купли-продажи и доверенности представлено не было, нахождение Ачимовой А.И. в беспомощном и неадекватном состоянии в момент совершения сделок не нашло своего подтверждения в судебном заседании, а о проведении посмертной психической экспертизы стороны ходатайств не заявляли.

Отменяя решение суда в части отказа Марковой Е.Р. в иске о выселении Мельникова Е.В. из спорного жилого помещения и принимая в указанной части новое решение, суд апелляционной инстанции исходил из того, что 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. Мельников Е.В., по мнению суда апелляционной инстанции, к лицам, которые не могут быть выселены из жилого помещения при смене собственника, не относится.

При этом судебная коллегия указала на то, что сам факт регистрации ответчика в спорной квартире на момент подписания договора купли-продажи квартиры неверно расценен судом как согласование обременения в виде права пользования. Мельников Е.В. членом семьи Марковой Е.Р. не является, какого-либо соглашения с ним о пользовании жилым помещением не заключалось, его пользование спорной квартирой нарушает права истца как собственника, в связи с чем в силу статьи 35 Жилищного кодекса Российской Федерации он подлежит выселению.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что выводы суда апелляционной инстанции в части отмены решения Первореченского районного суда г. Владивостока от 19 мая 2014 г. и вынесения нового решения об удовлетворении иска Марковой Е.Р. к Мельникову Е.В. о выселении из спорного жилого помещения сделаны без учёта и выяснения юридически значимых для правильного разрешения спора обстоятельств.

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.

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.

Из материалов дела видно, что жилое помещение, расположенное по адресу: [REDACTED], - было приобретено родителями Мельникова Е.В. – Доброрез А.И. (мать) и Мельниковым В.И. (отец), находившимися в момент приобретения квартиры в браке.

Ордер на данное жилое помещение выдан Доброрез А.И. (впоследствии сменившей фамилию на Ачимову) на основании решения исполкома ЖСК «Заря» 23 июля 1968 г. (л.д. 71).

Из представленной справки ЖСК «Заря» следует, что Ачимова А.И. является членом ЖСК «Заря» с 23 июля 1968 г., паевой взнос за указанную квартиру в сумме [REDACTED] руб. [REDACTED] коп. по состоянию на январь 1980 г. ею полностью выплачен (л.д. 157).

Согласно выписке из формы № 17 ТСЖ «Заря» собственник жилого помещения Ачимова А.И. прописана в данной квартире с 27 июня 1974 г., её сын - Мельников Е.В. был зарегистрирован в ней 22 марта 1994 г.

В соответствии со статьёй 318 Жилищного кодекса РСФСР, действовавшей на момент вселения Ачимовой А.И. и её сына Мельникова Е.В. в спорное жилое помещение, лицу, принятому в члены жилищно-строительного кооператива, по решению общего собрания членов кооператива, утверждённому исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов предоставляется отдельная квартира, состоящая из одной или нескольких комнат, в соответствии с количеством членов семьи, суммой его паевого взноса и предельным размером жилой площади, предусматриваемым Примерным уставом жилищно-строительного кооператива. Заселение квартир в доме жилищно-строительного кооператива производится по ордерам, выдаваемым исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Пунктом 19 ранее действовавшего Примерного устава жилищно-строительного кооператива, утверждённого Постановлением Совета Министров РСФСР, было предусмотрено, что член кооператива имеет право проживать со своей семьёй в предоставленном ему кооперативном жилом помещении.

Частью 1 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

В соответствии с частью 4 статьи 31 действующего Жилищного кодекса Российской Федерации в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования им за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

На основании статьи 19 Федерального закона «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 соответствии с правовой позицией, изложенной Конституционным Судом Российской Федерации в Постановлении от 24 марта 2015г. № 5-П по делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в связи с жалобой гражданина А.М. Богатырёва, содержание прав членов семьи собственника жилого помещения в доме жилищного или жилищно-строительного кооператива жилищным законодательством не определено. Однако сложившаяся правоприменительная практика в случае отчуждения жилого помещения защищает эти права наравне с правами членов семьи собственника жилого помещения, отказавшихся от приватизации в его пользу, исходя из того что члены семьи лица, принятого в члены жилищно-строительного кооператива, приобретали право пользования предоставленным ему по ордеру жилым помещением, основанное на решении общего собрания членов кооператива, утвержденном исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов, и сохраняли это право в дальнейшем, если после их вселения выданный ордер не был признан недействительным по основаниям, предусмотренным законом.

Таким образом, вопрос о том, может ли Мельников Е.В. быть выселен из спорной квартиры после отчуждения этой квартиры его матерью Ачимовой А.И. в пользу Марковой Е.Р., мог быть разрешён только после выяснения обстоятельств предоставления этой квартиры в ЖСК «Заря» его матери Ачимовой А.И. Если Ачимовой А.И. спорная квартира решением общего собрания членов кооператива, утверждённым исполнительным комитетом районного Совета народных депутатов, предоставлялась с учётом

права её сына Мельников Е.В. проживать в этой квартире, если Мельников Е.В. был включён в ордер на эту квартиру как член семьи Ачимовой А.И., то он приобрёл самостоятельное право пользования квартирой и это право не могло быть прекращено при отчуждении квартиры новому собственнику.

При обращении в суд со встречным иском к Марковой Е.Р. Мельников Е.В. указал на то, что он был включён в ордер на квартиру и был вселён в неё родителями в 1968 году. Эти объяснения Мельников Е.В. последовательно поддерживал во время рассмотрения дела в судах первой и апелляционной инстанций и повторил в своей кассационной жалобе, поданной в Судебную коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

При рассмотрении дела в суде первой инстанции это существенное для данного дела обстоятельство судом первой инстанции не выяснялось и не проверялось. Судом апелляционной инстанции эта ошибка устранена не была.

При таких обстоятельствах вывод суда апелляционной инстанции о том, что право пользования спорным жилым помещением за Мельниковым Е.В. подлежит прекращению по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 35 Жилищного кодекса Российской Федерации, основан на непроверенных данных и без выяснения того, когда и на каких основаниях ответчик был вселён в спорное жилое помещение и сохраняется ли у него право пользования этим жилым помещением после перехода права собственности на него к Марковой Е.Р.

Учитывая изложенное, апелляционное определение от 6 августа 2014г., принятое с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, повлекшими вынесение незаконного судебного акта, подлежит отмене в части отмены решения Первореченского районного суда г. Владивостока от 19 мая 2014 г. и вынесения нового решения об удовлетворении иска Марковой Е.Р. к Мельникову Е.В. о выселении.

Дело в этой части подлежит направлению на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегия по гражданским делам Приморского краевого суда. При новом рассмотрении суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное, с учётом всех установленных по настоящему делу обстоятельств и с соблюдением требований материального и процессуального закона разрешить возникший спор.

Руководствуясь статьями 387, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 6 августа 2014 г. в части отмены решения

Первореченского районного суда г. Владивостока от 19 мая 2014 г. об отказе Марковой Е.Р. в удовлетворении иска о выселении Мельникова Е.В. из жилого помещения, расположенного по адресу: [REDACTED], - и в части принятия нового решения об удовлетворении иска Марковой Е.Р. к Мельникову Е.В. о выселении из жилого помещения, расположенного по адресу: [REDACTED], - отменить.

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

Председательствующий: [REDACTED]

Судьи: [REDACTED]