



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ18-65

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 июня 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.
судей Гетман Е.С. и Марьина А.Н.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Курчикова С.В. к Шатирян Л.А. о взыскании неосновательного обогащения

по кассационной жалобе Курчикова С.В. на решение Таганского районного суда г. Москвы от 5 апреля 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 6 сентября 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения представителя Курчикова С.В. – Перчуна А.Т. по доверенности, поддержавшего доводы кассационной жалобы, объяснения Шатирян Л.А. и ее представителя Бизюковой Д.С., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Курчиков С.В. обратился в суд с иском к Шатирян Л.А. о взыскании неосновательного обогащения.

В обоснование исковых требований указал, что 7 мая 2009 г. решением Никулинского районного суда г. Москвы расторгнут кредитный договор, заключенный между Шатирян Л.А. и Сберегательным банком Российской Федерации, обращено взыскание на заложенную квартиру [REDACTED], расположенную по адресу: [REDACTED]

(ранее [REDACTED]). В результате продажи указанной квартиры на торгах ее собственником стала Паршенкова Л.А.

24 марта 2014 г. Курчиков С.В. заключил с Паршенковой Л.А. договор купли-продажи квартиры [REDACTED], находящейся по адресу: [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], в которой осталась проживать Шатирян Л.А. Истец полагал, что доходом, неосновательно извлеченным Шатирян Л.А. в результате незаконного использования вышеуказанной квартиры, является выгода в виде экономии арендной платы за квартиру за период с 24 марта 2014 г. по 20 января 2016 г. в размере 1 092 500 руб., определенной из расчета стоимости аренды квартиры в г. Москве в январе 2016 г. Данную сумму истец просил взыскать с ответчика.

Решением Таганского районного суда г. Москвы от 5 апреля 2017 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 6 сентября 2017 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационной жалобе Курчиков С.В. ставит вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 21 мая 2017 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения были допущены судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Курчиков С.В. является собственником квартиры [REDACTED], расположенной по адресу: [REDACTED], [REDACTED] (ранее [REDACTED]) на основании договора купли-продажи, заключенного им с Паршенковой Л.А. Право собственности на квартиру зарегистрировано за истцом 13 мая 2014 г. (л.д.7).

Согласно договору купли-продажи от 24 марта 2014 г., заключенному между Паршенковой Л.А. (продавец) и Курчиковым С.В. (покупатель),

продавец продает, а покупатель покупает в собственность квартиру ■, расположенную по адресу: ■, общей площадью 68, 4 кв.м, и принадлежащую продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 12 октября 2012 г.

На данной жилой площади на момент возникновения права собственности у Курчикова С.В. зарегистрированы Меликян Г.Г., Меликян М.Г., Мещерякова А.А., Татаринцев А.Д., Татаринцева Н.Д., Шатириян А.Б., Шатириян А.А., Шатириян А.А. и ответчик Шатириян Л.А.

Договором купли-продажи предусмотрено также, что продавец обязался обеспечить снятие Шатириян Л.А. с регистрационного учета в течение 4-х месяцев с момента государственной регистрации договора купли-продажи (л.д. 32)

Договор купли-продажи зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г. Москве 13 мая 2014 г.

30 июня 2014 г. Таганский районный суд г. Москвы постановил решение, которым Шатириян Л.А., Татаринцев А.Д., Татаринцева Н.Д., Мещерякова А.А., Шатириян А.А., Шатириян А.Б., Шатириян А.А., Меликян М.Г., Меликян Г.Г. признаны утратившими право пользования спорным жилым помещением, сняты с регистрационного учета и выселены из него.

Разрешая спор, суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, не усмотрел оснований для удовлетворения иска Курчикова С.В. о взыскании неосновательного обогащения, поскольку на момент рассмотрения судом настоящего спора решение Таганского районного суда г. Москвы о выселении Шатириян Л.А. и иных лиц из принадлежащей истцу квартиры не вступило в законную силу, а потому, по мнению суда, у ответчика имелись законные основания проживать в данной квартире.

С вынесенными судебными постановлениями согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно статье 78 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее

предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры (пункт 1).

В соответствии с пунктом 2 статьи 237 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на имущество, на которое обращается взыскание, прекращается у собственника с момента возникновения права собственности на изъятое имущество у лица, к которому переходит это имущество.

Пунктом 1 статьи 35 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным данным кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им).

Таким образом, обязанность по освобождению жилого помещения у Шатирян Л.А. возникла после обращения взыскания на заложенную квартиру и перехода права собственности на квартиру сначала к Паршенковой Л.А. (12 октября 2012 г.), а затем к истцу (13 мая 2014 г.)

На основании части 2 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации 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, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, данным кодексом.

Однако обстоятельств того, что Паршенкова Л.А. либо Курчиков С.В. предоставляли жилое помещение Шатирян Л.А. во владение по какому-либо основанию, судами не установлено, Курчиков С.В. возражал против проживания Шатирян Л.А. в спорной квартире.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение) за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 указанного кодекса.

Согласно пункту 2 статьи 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести либо чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило.

Из содержания указанных норм в их взаимосвязи следует, что использование для проживания жилого помещения, принадлежащего на праве собственности Курчикову С.В., без правовых оснований и без уплаты соответствующих сумм является неосновательным обогащением Шатириян Л.А., размер которого подлежал определению по цене, имевшей место в момент окончания пользования этим имуществом.

Это судами при рассмотрении данного дела учтено не было.

Допущенные нарушения норм материального права являются существенными, непреодолимыми и могут быть устранены лишь путем отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

С учетом изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 6 сентября 2017 г. подлежащим отмене с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное, правильно определить круг лиц, участвующих в деле, с учетом пользования квартирой в спорный период иными зарегистрированными в ней лицами, определить период неправомерного пользования квартирой и размер неосновательного обогащения, подлежащего возмещению истцу.

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 Московского городского суда от 6 сентября 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи