



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ20-115-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 февраля 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,

судей Назаренко Т.Н. и Москаленко Ю.П.

при участии прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1563/2019 по иску Гузевой Александры Владимировны к Суворовой Ирине Геннадьевне, Суворову Сергею Романовичу, Суворову Роману Олеговичу, Суворовой Тамаре Сергеевне, Пичиневской Анастасии Геннадьевне и ее несовершеннолетней дочери о признании договора найма незаключенным, истребовании имущества из чужого незаконного владения, взыскании неосновательного обогащения, выселении, снятии с регистрационного учета, истребовании домовой книги,

по кассационной жалобе Гузевой Александры Владимировны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 ноября 2019 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 июля 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав объяснения Гузевой А.В. и ее представителя

Нурмагомедовой А.Н., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., полагавшей обжалуемые судебные постановления подлежащими отмене,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Гузева А.В. обратилась в суд с иском к Суворовой И.Г., Суворову С.Р., Суворову Р.О., Суворовой Т.С., Пичиневской А.Г. и ее несовершеннолетней дочери о признании договора найма незаконным, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о взыскании неосновательного обогащения, выселении, снятии с регистрационного учета, об истребовании домовой книги, мотивируя свои требования тем, что ей на основании договора дарения, заключенного с отцом Гостюхиным В.А., принадлежат 12/100 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, находящийся по адресу: г. [REDACTED]. Указывает, что ответчики не являются членами семьи истца, отказываются добровольно освободить спорное жилое помещение. Истец не имеет возможности пользоваться им вследствие препятствий со стороны ответчиков. Истец просила взыскать с ответчиков сумму неосновательного обогащения в виде упущенной выгоды в связи с невозможностью эксплуатации помещений цокольного этажа общей площадью 89,1 кв.м (в том числе гаража 21,7 кв.м) в жилом доме, расположенном по адресу: [REDACTED], за период с 14 ноября 2016 г. по 31 декабря 2018 г. в размере 453 320 руб.; выселить из спорного жилого помещения ответчиков без предоставления другого жилого помещения, снять их с регистрационного учета, признать оригинал домовой книги недействительным, обязать Суворову И.Г. передать истцу домовую книгу для утилизации.

Ответчики исковые требования не признали.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи от 9 августа 2019 г. иск удовлетворен частично. Договор найма жилого помещения между Гостюхиным В.А. и Суворовой И.Г. от 10 декабря 2011 г. признан незаконным; признан недействительным оригинал домовой книги от 10 августа 2007 г., находящийся у Суворовой И.Г.; на Суворову И.Г. возложена обязанность выдать Гузевой А.В. домовую книгу для ее дальнейшей утилизации; из спорного жилого помещения выселены без предоставления другого жилого помещения Пичиневская А.Г. и ее несовершеннолетний ребенок, Суворов Р.О., Суворова Т.С., Суворова И.Г., Суворов С.Р.; данные лица сняты с

регистрационного учета по указанному адресу. В остальной части в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 ноября 2019 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 июля 2020 г., указанное решение суда отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении иска.

Гузовой А.В. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 ноября 2019 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 июля 2020 г.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителя судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 10 ноября 2020 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением от 15 января 2021 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив обоснованность доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

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 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что такого характера существенные нарушения норм права были допущены судами при рассмотрении дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, решением Хостинского районного суда города Сочи от 9 февраля 2005 г. за Гостюхиным В.А. признано право собственности на 12/100 доли в праве общей

долевой собственности на жилой дом, находящийся по адресу: [REDACTED], общей площадью 1 354,8 кв.м, выделена доля в натуре в виде квартиры общей площадью 165,5 кв.м, площадью 141,6 кв.м, из них жилой 45,4 кв.м, состоящей из лит. А2 цоколь, помещение № 1 холл площадью 15,6 кв.м, помещение № 2 коридор площадью 7 кв.м, помещение № 3 кухня площадью 14,9 кв.м, помещение №4 подсобное площадью 7,1 кв.м, помещение № 5 подсобное площадью 11,6 кв.м, помещение № 6 санузел площадью 5,6 кв.м, помещение № 7 сауна площадью 2,3 кв.м, помещение № 8 душ площадью 2,3 кв.м, помещение №9 ванная площадью 2,4 кв.м, помещение № 10 подсобное площадью 3,5 кв.м; литер А1 цок. помещение № 11 ванная площадью 6,9 кв.м, помещение № 12 туалет площадью 2 кв.м, помещение № 13 подсобное площадью 15 кв.м, помещение № 14 жилая комната площадью 45,4 кв.м, помещение № 15 балкон площадью 2,2 кв.м, помещение № 16 гараж площадью 21,7 кв.м.

Помещениям, находящимся в жилом доме по адресу: [REDACTED], не присвоены идентификационные номера, все они имеют один, общий на всех почтовый адрес; в жилом доме имеется условное разделение, согласно которому спорная квартира числится под № [REDACTED].

В августе 2007 года Гостюхин В.А. зарегистрировал в спорном жилом помещении Суворову Т.С. и ее сына Суворова Р.О. и проживал вместе с ними до 2015 года.

10 декабря 2011 г. по договору найма Гостюхин В.А. предоставил в пользование Суворовой И.Г. и членам ее семьи (сын Суворов С.Р., 15 октября 2009 г.р.) изолированное жилое помещение, расположенное в жилом доме № [REDACTED] по ул. [REDACTED], состоящее из комнаты жилой площадью 12,7 кв.м в домовладении площадью 507,6 кв.м, жилой 62,4 кв.м, пригодной для постоянного проживания (пункт 1.1 договора найма). Согласно пункту 2.1 договора жилое помещение предоставляется бесплатно на безвозмездной основе. В соответствии с пунктом 1.3. договора найма комната предоставлена нанимателю Суворовой И.Г. сроком на пять лет. Разделом 5 договора найма предусмотрена пролонгация договора на тот же или иной срок, если ни одна из сторон не потребует прекращения договора в связи с истечением установленного в нем срока.

Подписи наймодателя и нанимателя по договору найма жилого помещения от 10 декабря 2011 г. удостоверены зам. начальника отделения Управления по городу Сочи УФМС России по Краснодарскому краю в Хостинском районе майором вн. службы Куц С.Н.

20 декабря 2011 г. Суворова И.Г. и ее несовершеннолетний сын Суворов С.Р. зарегистрированы по адресу: [REDACTED]. Дочь Суворовой И.Г. - Пичиневская А.Г., [REDACTED] г.р., в мае 2012 года зарегистрирована по тому же адресу.

11 ноября 2016 г. заключен договор дарения между дарителем Гостюхиным В.А. (отец истца) и одаряемой Гузевой А.В., согласно условиям которого Гостюхин В.А. передал безвозмездно в собственность Гузевой А.В. принадлежащие ему 12/100 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, находящийся по адресу: [REDACTED].

Согласно пункту 12 договора дарения «в указанном жилом доме проживают Гостюхин В.А., Гузева А.В., Суворова И.Г., Суворов С.Р., Пичиневская А.Г., которые в соответствии с законом сохраняют за собой право пользования данным жилым домом».

Разрешая спор, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что требование о признании договора найма жилого помещения от 10 декабря 2011 г. незаключенным подлежит удовлетворению ввиду того, что договор дарения недвижимого имущества не подлежит обременению условиями, обозначенными в указанном договоре. Кроме того, в соответствии со статьей 35 Семейного кодекса Российской Федерации супруга Гостюхина В.А. - Гостюхина Н.А. обязана была дать свое письменное согласие на заключение договора найма, однако доказательств существования такого согласия суду не предоставлено, что является самостоятельным основанием для признания сделки недействительной.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции исходил из того, что договор дарения не оспаривался, поэтому суд незаконно вышел за пределы исковых требований. Судом первой инстанции ошибочно применены нормы материального права. В соответствии со статьей 35 Семейного кодекса Российской Федерации сделка, совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов, может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга только по его требованию и только в случаях, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение данной сделки. Однако, супруга Гостюхина В.А. - Гостюхина Н.А. не заявляла требований об оспаривании договора найма от 10 декабря 2011 г. и не являлась стороной по настоящему гражданскому делу.

Суд апелляционной инстанции указал, что договор найма уже являлся предметом проверки суда. В апелляционном определении от 10 мая 2018 г. судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда по делу № 2-128/2018 по иску Гузевой А.В. к Пичиневской А.Г., Суворовой И.Г., Суворову Р.О. об устранении препятствий в пользовании жилым помещением, аннулировании регистрации по месту жительства и выселении указано о заключенности оспариваемого по настоящему делу договора найма и о его пролонгации с декабря 2016 года, что в силу части 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса имеет преюдициальное значение при рассмотрении настоящего спора.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда апелляционной инстанции и их правовым обоснованием.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что допущенные судами при рассмотрении дела нарушения норм материального и процессуального права выразились в следующем.

Статьей 10 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных этим кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности, в частности из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему, в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом.

В соответствии с частью 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, и этим кодексом.

В силу части 7 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

В случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда (пункт 1 статьи 35 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 июня 2008 г. № 11 «О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству», при определении закона и иного нормативного правового акта, которым следует руководствоваться при разрешении дела, и установлении правоотношений сторон следует иметь в виду, что они должны определяться исходя из совокупности данных: предмета и основания иска, возражений ответчика относительно иска, иных обстоятельств, имеющих юридическое значение для правильного разрешения дела.

Для разрешения настоящего спора юридически значимым являлось установление судом оснований возникновения у ответчиков права пользования спорным жилым помещением, обстоятельств, свидетельствующих о сохранении либо прекращении у них данного права, в том числе правовой природы заключенного между Гостюхиным В.А. и Суворовой И.Г. договора, поименованного договором найма жилого помещения.

Согласно пункту 1 статьи 671 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Положениями статьи 678 этого же кодекса установлена обязанность нанимателя своевременно вносить плату за жилое помещение.

Договор найма жилого помещения в силу закона является возмездной сделкой.

Обращаясь с настоящим требованием, истец, ссылаясь в том числе на недействительность договора найма от 10 декабря 2011 г., указывала на то, что согласно пункту 2.1 этого договора спорное жилое помещение предоставлено ответчикам бесплатно на безвозмездной основе.

В соответствии с пунктом 1 статьи 689 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Согласно пункту 1 статьи 699 Гражданского кодекса Российской Федерации каждая из сторон вправе во всякое время отказаться от договора безвозмездного пользования, заключенного без указания срока, известив об этом другую сторону за один месяц, если договором не предусмотрен иной срок извещения.

Пунктом 2 вышеназванной статьи установлено, что, если иное не предусмотрено договором, ссудополучатель вправе во всякое время отказаться от договора, заключенного с указанием срока, в порядке, предусмотренном пунктом 1 этой статьи.

По делу установлено, что Гузева А.В. предупреждала ответчиков об отказе от договора и о их выселении из занимаемого жилого помещения, однако они отказываются выехать из спорной квартиры и сняться с регистрационного учета.

Между тем суды апелляционной и кассационной инстанции пришли к выводу о возмездном характере договора найма, ссылаясь на преюдициальное значение апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10 мая 2018 г. по делу № 2-128/2018 по иску Гузевой А.В. к Пичиневской А.Г., Суворовой И.Г., Суворову Р.О. об устранении препятствий в пользовании жилым помещением, аннулировании регистрации по месту жительства и о выселении. Данный вывод является ошибочным, поскольку из содержания апелляционного определения следует, что суд не оценивал законность договора от 10 декабря 2011 г., заключенного между Гостюхиным В.А. и Суворовой И.Г. Отменяя решение суда первой инстанции и вынося новое решение об отказе в удовлетворении иска, судебная коллегия указала на то, что данный договор найма истцом в судебном порядке не оспорен, недействительным не признан.

В соответствии со статьей 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

В пункте 43 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» разъяснено, что условия договора подлежат толкованию в системной взаимосвязи с основными началами гражданского законодательства, закрепленными в статье 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, другими положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, законов и иных актов, содержащих нормы гражданского права (статьи 3, 422 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Значение условия договора устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом (абзац первый статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации). Условия договора толкуются и рассматриваются судом в их системной связи и с учетом того, что они являются согласованными частями одного договора (системное толкование).

Толкование условий договора осуществляется с учетом цели договора и существа законодательного регулирования соответствующего вида обязательств.

При исследовании договора, поименованного договором найма жилого помещения, суды не установили его правовую природу, действительные правоотношения сторон и закон, подлежащий применению к данным правоотношениям.

Судами апелляционной и кассационной инстанций в нарушении вышеприведенных норм материального права при разрешении дела также не учтено, что Суворова Т.С. и Суворов Р.О. не являлись членами семьи ни бывшего, ни нынешнего собственника спорного жилого помещения; предусмотренные законом или договором основания для сохранения за Суворовой Т.С. и Суворовым Р.О. права пользования спорным жилым помещением не установлены; к категории лиц, которые не могут быть выселены

из жилого помещения при смене собственника, ответчики не относятся. В договоре найма жилого помещения от 10 декабря 2011 г. указанные лица не поименованы; в договоре дарения 11 ноября 2016 г. Суворова Т.С. и Суворов Р.О. также не упомянуты как граждане, за которыми сохраняется право пользования спорным жилым помещением.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, в связи с чем полагает необходимым отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 ноября 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 июля 2020 г., направив дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴-390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 ноября 2019 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 июля 2020 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи