

Судья: Веселова О.М. Дело <данные изъяты>RS0<данные изъяты>-65

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

<данные изъяты>

09 октября 2023 года

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда в составе: председательствующего судьи [REDACTED]

судей [REDACTED], [REDACTED],

при ведении протокола секретарем судебного заседания [REDACTED],

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело [REDACTED] по иску [REDACTED] к [REDACTED], [REDACTED] о вселении и нечинении препятствий в пользовании жилым помещением,

по апелляционной жалобе [REDACTED], [REDACTED] решение Орехово-Зуевского городского суда [REDACTED] от [REDACTED]

заслушав доклад судьи [REDACTED],

объяснения явившихся лиц,

установила:

Истец обратилась в суд с иском к ответчикам о вселении в жилое помещение, расположенное по адресу: [REDACTED], городской округ Орехово-Зуево, [REDACTED], [REDACTED]; обязанности ответчиков не чинить препятствий в пользовании спорной квартирой и передать комплект ключей от входной двери, ссылаясь на то, что она имеет право пользования данным жилым помещением, т.к. отказалась от приватизации в пользу матери, которая продала жилое помещение ответчикам.

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные требования.

Ответчики иск не признали, пояснив, что они приобрели данную квартиру в собственность по договору купли-продажи от [REDACTED]. На момент заключения договора купли-продажи продавец спорной квартиры [REDACTED] предоставила выписку из домовой книги, из которой следовало, что она одна зарегистрирована в спорном жилом помещении, в квартире больше никто не проживал. В декабре 2022 г. истец обращалась к ним по вопросу вселения в спорное жилое помещение или выплате ей денежной компенсации. [REDACTED] длительное время не проживала в спорном жилом помещении и не оплачивала коммунальные платежи. В настоящее время они подали иск о признании продавца квартиры [REDACTED] и члена ее семьи [REDACTED] О.А. утратившими право пользования спорной квартирой. Считают, что [REDACTED] А. должна адресовать требование о вселении своей матери [REDACTED] которая на вырученные денежные средства приобрела иное жилое помещение.

Третье лицо [REDACTED] в судебное заседание не явилась.

Решением Орехово-Зуевского городского суда [REDACTED] от [REDACTED] исковые требования [REDACTED] удовлетворены.

Судом постановлено: вселить [REDACTED] [REDACTED] в жилое помещение, расположенное по адресу: [REDACTED], городской округ Орехово-Зуево, [REDACTED], [REDACTED]

Обязать [REDACTED] и [REDACTED] не чинить препятствий [REDACTED] в пользовании квартирой по адресу: [REDACTED], городской округ [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] передать комплект ключей от входной двери квартиры.

На постановленное решение [REDACTED] [REDACTED] подали апелляционную жалобу, в которой просят решение суда первой инстанции отменить, полагая его незаконным, необоснованным, вынесенным с нарушением норм материального и процессуального права.

В судебном заседании апелляционной инстанции [REDACTED] [REDACTED] их представитель Крупская Н.К. доводы апелляционной жалобы поддержали, настаивали на ее удовлетворении.

Иные участвующие в деле лица в судебное заседание не явились, извещались путем направления судебной корреспонденции, кроме того, информация о времени и месте рассмотрения дела размещена на официальном сайте Московского областного суда.

Судебная коллегия, в силу ч. 3 ст. 167 ГПК РФ, пришла к выводу о возможности рассмотрения дела в отсутствие неявившихся лиц, извещенных надлежащим образом.

Изучив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, проверив по правилам статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в пределах доводов, содержащихся в апелляционной жалобе, законность решения суда, судебная коллегия приходит к следующему.

Судом установлено и следует из материалов дела, что спорное жилое помещение, расположенное по адресу: [REDACTED] городской округ [REDACTED] [REDACTED] принадлежит на праве общей совместной собственности [REDACTED] [REDACTED] на основании договора купли-продажи от [REDACTED], право собственности зарегистрировано в ЕГРН [REDACTED]

Согласно договору купли-продажи от [REDACTED] [REDACTED] продала в совместную собственность [REDACTED] и [REDACTED] квартиру по адресу: [REDACTED] городской округ [REDACTED] кв. [REDACTED] 000 руб. В договоре указано, что на дату подписания договора в квартире зарегистрирована [REDACTED], которая обязуется обеспечить снятие с регистрационного учета всех зарегистрированных в квартире лиц в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на квартиру.

Из выписки из домовой книги следует, что в настоящее время по адресу: [REDACTED] городской округ [REDACTED] зарегистрированы [REDACTED] – бывший собственник квартиры, с [REDACTED] [REDACTED] – член семьи [REDACTED] Т.А., [REDACTED] – собственник квартиры.

[REDACTED] данное жилое помещение было передано в собственность бесплатно [REDACTED]. При этом [REDACTED] дала согласие на приватизацию квартиры и выразила согласие на непринятие участия в приватизации, что подтверждается договором, заявлением [REDACTED] и приобщенными к заявлению документами.

Разрешая иски требования [REDACTED] суд первой инстанции, оценив представленные доказательства по правилам ст. 67 ГПК РФ, счел возможным их удовлетворить, вселил истца в спорную квартиру, а также возложил на ответчиков обязанность не чинить истцу препятствий в пользовании квартирой, передать ключи от входной двери квартиры.

При этом суд исходил из того, что [REDACTED] изначально была вселена в спорное жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя; на момент приватизации жилого помещения она наравне с лицом, его приватизировавшим, имела право пользования этим помещением, дала согласие на его приватизацию, в связи с чем, право пользования [REDACTED] на спорное жилое помещение сохраняется независимо от передачи квартиры прежним собственником [REDACTED] Т.А. в собственность ответчиков по договору купли-продажи.

Суд отклонил доводы ответчиков о том, что истец длительное время не проживала в спорном жилом помещении, не оплачивала коммунальные платежи, указав, что указанные обстоятельства не могут служить основанием для утраты [REDACTED] права пользования жилым помещением, т.к. прежний собственник [REDACTED] с иском в суд о признании [REDACTED] утратившей право пользования спорным жилым помещением по данным обстоятельствам не обращалась.

Ссылку ответчиков на то, что [REDACTED] должна адресовать требование о вселении своей матери [REDACTED], которая на вырученные денежные средства приобрела иное жилое помещение, суд признал несостоятельной, поскольку в иное жилое помещение она не вселялась и при этом не утратила право пользования спорным жилым помещением.

Также суд указал, что ответчики вправе предъявить иск к [REDACTED] о расторжении договора купли-продажи по тем основаниям, что [REDACTED] скрыла наличие права пользования спорным жилым помещением истца.

Вместе с тем, с указанными выводами суда первой инстанции согласиться нельзя, поскольку они сделаны при неправильном применении норм материального и процессуального права.

В соответствии со статьей 40 (часть 1) Конституции Российской Федерации право на жилище гарантируется каждому, никто не может быть произвольно лишен жилища.

Согласно п. 2 ст. 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.

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.

В соответствии со ст. 19 Федерального закона от <данные изъяты> N 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.

К членам семьи собственника жилого помещения, отказавшимся от участия в его приватизации, не может быть применен п. 2 ст. 292 ГК РФ, так как, давая согласие на приватизацию занимаемого по договору социального найма жилого помещения, без которого она была бы невозможна (ст. 2 Закона Российской Федерации от <данные изъяты> N 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).

Отказавшиеся от приватизации лица одновременно с отказом приобретали право бессрочного пользования приватизируемым помещением. И выселить их в связи с продажей квартиры без их согласия нельзя.

Однако статья 31 Жилищного кодекса Российской Федерации и ст. 19 ФЗ "О введении в действие ЖК РФ" регламентирует права и обязанности именно тех граждан, которые проживают совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении. Следовательно, в случае добровольного 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.

Из материалов дела следует, что [REDACTED] в спорной квартире фактически не проживает длительное время, обязательств по оплате коммунальных услуг не несла, личных вещей в жилом помещении не имеет, сведений о чинении ей бывшим собственником препятствий в проживании не имеется, что свидетельствует о добровольном характере ее отказа пользоваться спорным жилым помещением.

Сам по себе факт наличия у истца права пользования жилым помещением на момент его приватизации при последующем добровольном отказе от этого права не является безусловным основанием для вывода о сохранении за ней права пользования жилым помещением бессрочно.

В связи с вышеизложенным, к правоотношениям, возникшим между сторонами, положения ст. 19 Федерального закона от <данные изъяты> N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" неприменимы.

Членом семьи [REDACTED], [REDACTED] истец не является, какого-либо соглашения между нею и новыми собственниками квартиры о порядке пользования не заключалось, сама сделка купли-продажи ею не оспаривается. Доказательство того, что между сторонами по настоящему спору имеют место быть правоотношения, в силу которых у ответчиков возникла бы обязанность по предоставлению истцу спорного жилого помещения для постоянного проживания в установленном законом порядке, не представлено.

Судебная коллегия приходит к выводу, что предусмотренных законом оснований для сохранения за ответчиком права пользования жилым помещением, в отношении которого возник спор, не установлено.

Доказательства, подтверждающие вынужденный характер не проживания в спорном жилом помещении, в материалах дела отсутствуют, в суде апелляционной инстанции они не установлены, сама истец на них не ссылалась.

Допущенные судом первой 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 заявителей, в связи с этим, решение суда подлежит отмене с вынесением нового решения об отказе в удовлетворении требований [REDACTED] о вселении и нечинении препятствий в пользовании жилым помещением.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 199, 328 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Орехово-Зуевского городского суда [REDACTED] от [REDACTED] отменить.

Принять по делу новое решение.

В удовлетворении исковых требований [REDACTED] к [REDACTED], [REDACTED] о вселении и нечинении препятствий в пользовании жилым помещением – отказать.

Председательствующий

Судьи