

ПРАВООЗАЩИТНЫЙ ЦЕНТР "МЕМОРИАЛ"

MEMORIAL HUMAN RIGHTS CENTER

127051, Россия, Москва, Малый Каретный пер., д. 12

Тел. +7 (495) 225-3118

Факс +7 (495) 624-2025

E-mail: memhrc@memo.ru

Web-site: <http://www.memo.ru/>



ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ от 16 09 2008 N 5-B08-9B

В случае выезда кого-либо из участников договора социального найма жилого помещения а другое место жительства и отказа в одностороннем порядке от исполнения названного договора этот договор в отношении него считается расторгнутым со дня выезда. При этом выехавшее из жилого помещения лицо утрачивает право на него а оставшиеся проживать в жилом помещении лица сохраняют все права и обязанности по договору социального найма

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 16 сентября 2008 г. N 5-B08-98

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего- Горшкова В.В.

судей - Пчелинцевой Л.М. и Харланова А.В.

Рассмотрела в открытом судебном заседании от 16 сентября 2008 г. гражданское дело по иску Хвостанцевой Натальи Владимировны, Хвостанцева Павла Андреевича, Хвостанцева Ивана Андреевича к Хвостанцеву Андрею Геннадьевичу о признании утратившим право пользования жилым помещением по надзорной жалобе Хвостанцевой Натальи Владимировны, действующей также в интересах Хвостанцева П.А., Хвостанцева И.А., на решение Симоновского районного суда г. Москвы от 22 января 2008 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 марта 2008 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Пчелинцевой Л.М. объяснения представителя истцов Карунц СВ., Хвостанцевой Н.В., поддержавших доводы надзорной жалобы, изучив материалы дела, переданного для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С. от 22 августа 2008 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, установила:

Хвостанцева Наталья Владимировна, Хвостанцев Павел Андреевич, Хвостанцев Иван Андреевич обратились в суд с иском к Хвостанцеву Андрею Геннадьевичу о признании утратившим право пользования жилым помещением, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Варшавское шоссе, д. 18, корпус 2, кв. 180. В обоснование заявленных требований истцы указали, что в данной квартире Хвостанцев А.Г. зарегистрирован с 1 марта 1977 г. 13 сентября 1990 г. брак между Хвостанцевой Н.В. и Хвостанцевым А.Г. расторгнут. С 1991 г. Хвостанцев А.Г. не проживает в указанной квартире, но сохранил регистрацию в ней. Хвостанцев А.Г. приобрел в собственность другое жилое помещение - кв. ### в д. ## по ул. Шолохова в г.

Москве, где и проживает. Хвостанцев А.Г. не вносит коммунальные платежи за спорное жилое помещение, а его регистрация в нем препятствует истцам в осуществлении права пользования жилым помещением, они не могут без его согласия вселить в квартиру других лиц. заключить договор приватизации указанного жилого помещения. Между тем по смыслу ч. 4 ст. 69 ЖК РФ за бывшим членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи, только в том случае, если он продолжает проживать в жилом помещении.

Кроме того, в дополнении к исковому заявлению истцы сослались на то, что Хвостанцев А.Г. от своих прав и обязанностей в отношении спорной квартиры отказался добровольно: ответчик 17 лет не проживает в указанной квартире, о фактах, препятствующих ему в проживании в квартире, не заявлял.

Решением Симоновского районного суда г. Москвы от 22 января 2008 г.. оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 марта 2008 г.. в удовлетворении иска отказано.

В надзорной жалобе Хвостанцева Н.В.. действующая также в интересах Хвостанцева П.А.. Хвостанцева И.А.. просит судебные постановления, состоявшиеся по настоящему делу, отменить, и. не передавая дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, вынести по делу новое решение об удовлетворении иска, ссылаясь на то, что судебными инстанциями была допущена ошибка в применении и толковании норм материального права.

По результатам изучения доводов надзорной жалобы 21 июля 2008 г. судьей Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С. дело было истребовано в Верховный Суд Российской Федерации и ее же определением от 22 августа 2008 г. дело передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив обоснованность доводов надзорной жалобы. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что при рассмотрении настоящего дела такого характера существенное нарушение норм материального права допущено судом первой и второй инстанции, которое выразилось в следующем.

Разрешая спор по существу и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд исходил из того, что не проживание Хвостанцева А.Г. в спорной квартире является временным и связано с распадом семьи сторон. При этом факт приобретения ответчиком Хвостанцевым А.Г. другого жилого помещения, по мнению суда, не влияет на его права и обязанности относительно пользования спорным жилым помещением. Неисполнение Хвостанцевым А.Г. обязанностей по оплате жилищно-коммунальных услуг не может служить основанием к признанию его утратившим право пользования жилым помещением, тем более что в спорном жилом помещении он не проживает и указанными услугами не пользуется. Также суд признал несостоятельной ссылку истцов на положения ч. 3 ст. 83 ЖК РФ, так как она регулирует порядок расторжения договора социального найма жилого помещения, а

не признания гражданина утратившим право пользования жилым помещением. Выводы суда первой инстанции и их обоснование судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда признала правильными.

Однако Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что выводы суда основаны на неправильном толковании и применении норм материального права к отношениям сторон.

Так, судом установлено, что спорная жилая площадь представляет собой отдельную трехкомнатную муниципальную квартиру N #### по адресу: г. Москва, ул. Варшавское шоссе, д. ##. корпус 2. Нанимателем квартиры является Хвостанцева Н.В., вместе с которой на данной жилой площади зарегистрированы в качестве членов ее семьи дети Хвостанцев П.А. и Хвостанцев И.А., а также ее бывший муж Хвостанцев А.Г., брак с которым расторгнут в 1990 г. После расторжения брака Хвостанцев А.Г. выехал со спорной жилой площади.

Ответчик Хвостанцев А.Г. в течение 17 лет не пользуется квартирой, из которой выехал после расторжения брака с истицей Хвостанцевой Н.В., и с момента выезда не несет расходов по оплате жилищно-коммунальных услуг. В материалах дела отсутствуют доказательства, свидетельствующие о том, что истцы чинили препятствия ответчику Хвостанцеву А.Г. в его проживании в жилом помещении или лишали его возможности пользоваться жилым помещением.

Также судом установлен факт приобретения Хвостанцевым А.Г. другого жилого помещения по договору купли-продажи. Из материалов дела усматривается, что другое жилое помещение - кв. 141 в д. 11 по ул. Шолохова г. Москвы, площадью 60,6 кв. м. приобретено Хвостанцевым А.Г. в собственность по договору купли-продажи 23 мая 2001 г., что подтверждается имеющейся в деле выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (л.д. 8). копией договора купли-продажи квартиры (л.д. 25).

Из приведенных обстоятельств следует, что длительное отсутствие Хвостанцева А.Г. в спорной квартире не являлось временным!, в связи с этим у суда первой инстанции не имелось оснований для применения к возникшим отношениям ст. 71 ЖК РФ, в силу которой временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма.

Кроме того, неправильными являются суждения суда и в отношении положений ч. 3 ст. 83 ЖК РФ, как не позволяющих признать гражданина утратившим право на жилое помещение.

Согласно ч. 3 ст. 83 ЖК РФ в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

Исходя из равенства прав и обязанностей нанимателя и членов его семьи (бывших членов семьи) это предписание распространяется на каждого участника договора социального найма жилого помещения.

Следовательно, в случае выезда кого-либо из участников договора социального найма жилого помещения в другое место жительства и отказа в одностороннем порядке от исполнения названного договора этот договор в отношении него считается расторгнутым со дня выезда. При этом выехавшее из жилого помещения лицо утрачивает право на него, а оставшиеся проживать в жилом помещении лица сохраняют все права и обязанности по договору социального найма.

Поэтому лицо, оставшееся проживать в жилом помещении, в отношении иного лица (нанимателя или бывшего члена семьи нанимателя), выехавшего из жилого помещения в другое место жительства, может обратиться в суд с требованием "о признании утратившим право на жилое помещение в связи с выездом в другое

место жительства". В этом случае утрата выехавшим из жилого помещения лицом права на это жилое помещение признается через установление фактов выезда этого лица из жилого помещения в другое место жительства и расторжения им тем самым договора социального найма.

В данном деле судом был установлен факт выезда ответчика Хвостанцева А.Г. из жилого помещения по адресу г. Москва, ул. Варшавское шоссе, д. ##, корпус 2, кв. ## в другое место жительства. Однако при разрешении спора по существу суд не учел это юридически значимое обстоятельство, как и то, что ответчик не проживает в спорной квартире более 17 лет, а сохраняет в ней лишь регистрацию, имеет на праве собственности квартиру в г. Москве, обязанности по оплате спорного жилого помещения не исполняет.

Между тем, исходя из положений ч. 3 ст. 83 ЖК РФ, выезд ответчика из спорного жилого помещения в другое место жительства как и другие выше названные обстоятельства, имеющие значение для дела, дают основание для вывода об отказе ответчика в одностороннем порядке от прав и обязанностей по договору социального найма данного жилого помещения, а значит и о расторжении им в отношении себя указанного договора и утрате права на него. О расторжении договора социального найма жилого помещения ответчиком свидетельствует и прекращение исполнения им с момента выезда обязательств по договору социального найма (неоплата жилого помещения и коммунальных услуг). В связи с этим вывод суда о сохранении за ответчиком права пользования спорным жилым помещением Судебная коллегия признает неправомерным и свидетельствующим об ошибочном толковании ч. 3 ст. 83 ЖК РФ.

С учетом изложенного вынесенные по настоящему делу судебные постановления суда первой и второй инстанции Судебная коллегия признает незаконными и подлежащими отмене.

Принимая во внимание, что обстоятельства, имеющие значение для дела, судом первой инстанции установлены. Судебная коллегия находит возможным, отменяя судебные постановления, принять новое решение, не передавая дело для нового рассмотрения, поскольку судебными инстанциями допущена ошибка в применении и толковании норм материального права

Руководствуясь статьями 387, 388 и 390 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации определила:

решение Симоновского районного суда г. Москвы от 22 января 2008 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 марта 2008 г. отменить. Принять новое судебное постановление, которым искивые требования Хвостанцевой Натальи Владимировны. Хвостанцева Павла Андреевича, Хвостанцева Ивана Андреевича удовлетворить.

Признать Хвостанцева Андрея Геннадьевича утратившим право на жилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Варшавское шоссе, д. ## . корпус 2. кв. #### в связи с выездом в другое место жительства.