



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 6-КГ23-2-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 мая 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,

судей Рыженкова А.М. и Юрьева И.М.,

с участием прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации
Русакова И.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Дольской В.А. к Гусаковой Т.П., Ореховой (Павлюченковой) Е.В., действующей
в своих интересах и интересах несовершеннолетнего Орехова М.А., о признании
утратившими право пользования жилым помещением и выселении,

по кассационной жалобе Дольской В.А. на апелляционное определение
судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда 10 августа
2022 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Второго
кассационного суда общей юрисдикции от 15 ноября 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., выслушав объяснения представителя Гусаковой Т.П., Ореховой Е.В., действующей также в интересах Орехова М.А., - Бондаренко И.Н., возражавшего против доводов кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., полагавшего кассационную жалобу подлежащей удовлетворению в части, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Дольская В.А. обратилась в суд с иском к Ореховой Е.В., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетнего Орехова М.А., [REDACTED] года рождения, Гусаковой Т.П. о признании утратившими право пользования жилым помещением и выселении, мотивируя свои требования тем, что она по договору купли-продажи от 2 сентября 2021 г. приобрела в собственность жилое помещение, расположенное по адресу: [REDACTED]. Как на момент заключения договора купли-продажи и регистрации перехода прав собственности, так и в настоящее время в квартире проживают и зарегистрированы: Орехова (Павлюченкова) Е.В., Орехов М.А., Русакова Т.П., которые утратили права на нее в силу вступившего в законную силу решения Центрального районного суда г. Волгограда от 2 июля 2020 г. Во исполнение указанного решения на квартиру было обращено взыскание путем продажи с публичных торгов, на которых истец Дольская В.А. приобрела данное жилое помещение по упомянутому выше договору купли-продажи. Ответчики не являются и никогда не являлись членами семьи истца, никогда вместе с ней не проживали, самостоятельно покинуть квартиру отказываются, чем нарушают ее права как собственника жилого помещения.

Просила признать ответчиков утратившими право пользования квартирой, выселить их из спорного жилого помещения, взыскать расходы по оплате госпошлины в сумме 300 руб.

Решением Железнодорожного районного суда г. Рязани от 1 апреля 2022 г. иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда 10 августа 2022 г. указанное решение отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 15 ноября 2022 г., апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене оспариваемых судебных постановлений ввиду существенных нарушений норм материального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М. от 13 апреля 2023 г. кассационная жалоба передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений в части.

В соответствии со статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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.

Такие нарушения норм материального права были допущены судами.

Как следует из материалов дела, решением Центрального районного суда г. Волгограда от 2 июля 2020 г. были удовлетворены иски ООО «Финбилдинг» к Павлюченковой (Ореховой) Е.В. о взыскании задолженности по договору займа и обращении взыскания на заложенное имущество.

Указанным решением суда с Павлюченковой (Ореховой) Е.В. в пользу ООО «Финбилдинг» взыскана задолженность по договору займа от 30 января 2019 г. в размере 1 087 093,55 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 19 653 руб. Обращено взыскание на предмет залога (ипотеки) - квартиру, назначение: жилое, общая площадь 49,5 кв.м, этаж 3, адрес объекта: [REDACTED], путем продажи с публичных торгов. Установлена начальная цена продажи предмета залога в размере 1 040 000 руб.

Во исполнение решения Центрального районного суда г. Волгограда от 2 июля 2020 г. в результате реализации квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], в качестве предмета залога (ипотеки) на торгах, собственником указанной квартиры с 14 января 2022 г. стала истец Дольская В.А., что подтверждается выпиской из ЕГРН от 1 марта 2022 г., копией выписки из ЕГРН от 14 января 2022 г., копией договора купли-продажи недвижимого имущества от 2 сентября 2021 г., копией акта приема-передачи к договору купли-продажи недвижимого имущества от 2 сентября 2021 г.

Состоявшиеся торги сторонами по делу не оспаривались и недействительными не признаны.

Ответчики членами семьи истца не являются.

Ответчики продолжают значиться зарегистрированными в спорной квартире по адресу: [REDACTED], а именно с 21 октября 2005 г. по настоящее время Гусакова Т.П. и Орехова Е.В., и с 27 августа 2020 г. по настоящее время - малолетний Орехов М.А.

07 декабря 2009 г. между администрацией г. Рязани и Павлюченковой (Ореховой) Е.В. был заключен договор безвозмездной передачи спорной квартиры в собственность Павлюченковой Е.В. Зарегистрированные в спорной квартире Гусакова Т.П. и Гусаков В.И. отказались от участия в приватизации.

Разрешая спор и удовлетворяя иск, суд первой инстанции исходил из того, что переход права собственности на жилое помещение к новому собственнику Дольской В.А. является основанием для прекращения права пользования прежним собственником Ореховой Е.В. и членами ее семьи малолетним Ореховым М.А. и Гусаковой Т.П., в связи с чем у ответчиков отсутствуют правовые основания для дальнейшего пользования квартирой, поэтому они подлежат выселению из квартиры со снятием с регистрационного учета.

Отменяя решение суда первой инстанции, судебная коллегия указала на то, что, поскольку Гусакова Т.П. отказалась от приватизации спорной квартиры, в настоящее время фактически в квартире проживает, то при переходе права собственности на жилое помещение к истцу Дольской В.А. она не утратила право пользования квартирой, в связи с чем не может быть признана утратившей право пользования квартирой и выселена из нее.

Принимая во внимание, что пунктом 4 Информационного сообщения Банка России от 2 марта 2022 г. кредитным и микрофинансовым организациям, кредитным потребительским кооперативам, сельскохозяйственным кредитным потребительским кооперативам, жилищным накопительным кооперативам рекомендуется приостановить до 31 декабря 2022 г. процедуры принудительного выселения должников (бывших собственников и лиц, совместно с ними проживающих) из жилых помещений, на которые кредиторами ранее было обращено взыскание, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что оснований для удовлетворения заявленных требований не имеется.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что определение суда апелляционной инстанции и определение суда кассационной инстанции в части приняты с существенным нарушением норм процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Действующее нормативное регулирование частно-правовых отношений исходит из того, что граждане и юридические лица по своему усмотрению

осуществляют принадлежащие им гражданские права (пункт 1 статьи 9 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 78 Федерального закона «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.

Освобождение таких жилого дома или квартиры осуществляется в порядке, установленном федеральным законом (абзац второй пункта 1 статьи 78 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)").

В соответствии с пунктом 1 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество, в иных случаях, предусмотренных законом.

Статьей 304 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно пункту 1 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

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 (пункт 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу части 1 статьи 35 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным указанным кодексом, 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.

В силу прямого указания п. 1 ст. 78 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" обращение взыскания на спорное жилое помещение является основанием для прекращения права пользования им залогодателем - Ореховой Е.В. и другими лицами, проживающими в нем, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 292 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В связи с тем, что решение суда в части обращения взыскания на спорное жилое помещение исполнено, произошла реализация указанного жилого помещения путем проведения открытых торгов, в установленном законом порядке не оспоренных, в результате которых право собственности на спорное имущество перешло к истцу, указанные обстоятельства являются основанием для прекращения права пользования спорным жилым помещением не только залогодателя, но и любых иных лиц, проживающих в таком помещении, кроме случаев установленных законом.

Учитывая положения ст.ст. 31, 83 Жилищного кодекса Российской Федерации, ст. 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации" в совокупности с установленными обстоятельствами дела, суд апелляционной инстанции пришел к верному выводу о том, что поскольку Гусакова Т.П. отказалась от приватизации спорной квартиры, в настоящее время фактически в ней проживает, то при переходе права собственности на жилое помещение к истцу Дольской В.А. она не утратила право пользования квартирой, в связи с чем не может быть признана утратившей право пользования данным жилым помещением и выселена из него.

В то же время, отменяя решение суда и принимая по делу новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований в отношении Ореховой Е.В., Орехова М.А., суд апелляционной инстанции, ссылаясь на п. 4 Информационного сообщения Банка России от 02 марта 2022 г не учел, что взыскание на имущество Ореховой Е.В. было обращено в 2020 году, реализовано до появления указанного выше Информационного сообщения Банка России, которое носит рекомендательный характер и обращено к кредитным и микрофинансовым организациям, кредитным потребительским кооперативам, сельскохозяйственным кредитным потребительским кооперативам, жилищным накопительным кооперативам, а не к физическим лицам, и не могло быть основанием для отказа судом апелляционной инстанции в удовлетворении исковых требований в отношении Ореховой Е.В., Орехова М.А., сохранения за ними права пользования спорной квартирой и проживания в ней после ее реализации на открытых торгах.

Суд кассационной инстанции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального права не устранил.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда 10 августа 2022 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 15 ноября 2022 г. подлежат отмене в части отказа в удовлетворении исковых требований в отношении Ореховой Е.В., Орехова М.А., а дело в отмененной части направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции, при котором суду следует учесть изложенное и разрешить дело в соответствии с требованиями закона.

В остальной части апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда 10 августа 2022 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 15 ноября 2022 г. подлежат оставлению без изменения.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда 10 августа 2022 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 15 ноября 2022 г. отменить в части отказа в удовлетворении исковых требований в отношении Ореховой Е.В., Орехова М.А., в отмененной части направить дело на новое апелляционное рассмотрение.

В остальной части апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда 10 августа 2022 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 15 ноября 2022 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи

