

33-1687/2023 (2-1110/2022) Судья Сафрошкина А.А.

УИД: 62RS0001-01-2022-000760-95

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

5 июля 2023 г. г. Рязань

Судебная коллегия по гражданским делам Рязанского областного суда в составе:

председательствующего Жирухина А.Н.,

судей Соловова А.В., Кирюшкина А.В.,

с участием прокурора Морозовой В.В.,

при секретаре Лариной А.О.,

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Дольской Валерии Александровны к Ореховой Екатерине Валерьевне, действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего ФИО1, ДД.ММ.ГГГГ рождения, Гусаковой Татьяне Петровне о признании утратившими право пользования жилым помещением и выселении с апелляционной жалобой Ореховой Екатерины Валерьевны и Гусаковой Татьяны Петровны на решение Железнодорожного районного суда г. Рязани от 1апреля 2022 г., которым постановлено:

Исковые требования Дольской Валерии Александровны к Ореховой Екатерине Валерьевне, действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего ФИО1, ДД.ММ.ГГГГ рождения, Гусаковой Татьяне Петровне, о признании утратившими право пользования жилым помещением и выселении – удовлетворить.

Признать Орехову Екатерину Валерьевну, ФИО1, Гусакову Татьяну Петровну утратившими право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: <адрес>.

Решение является основанием для снятия ответчиков Орехову Екатерину Валерьевну, ФИО1, Гусакову Татьяну Петровну с регистрационного учета по адресу: <адрес>.

Выселить ответчиков Орехову Екатерину Валерьевну, ФИО1 из квартиры, расположенной по адресу: <адрес>.

Взыскать с Ореховой Екатерины Валерьевны, действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетнего ФИО1, в пользу Дольской Валерии Александровны расходы по оплате госпошлины в сумме 200 руб. 00 коп.

Взыскать с Гусаковой Татьяны Петровны в пользу Дольской Валерии Александровны расходы по оплате госпошлины в сумме 100 руб. 00 коп.

Изучив материалы дела, заслушав доклад судьи Жирухина А.Н., выслушав объяснения представителя ответчиков Гусаковой Т.П. и Ореховой Е.В. – Бондаренко И.Н., поддержавшего доводы апелляционной жалобы, заслушав заключение прокурора Морозовой В.В., полагавшей решение в обжалуемой части оставлению без изменения, судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Дольская В.А. обратилась в суд с иском к Ореховой Е.В., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего ФИО1, ДД.ММ.ГГГГ рождения, Гусаковой Т.П. о признании утратившими право пользования жилым помещением и выселении, мотивируя заявленные требования тем, что она, Дольская В.А., приобрела в собственность жилое помещение, расположенное по адресу: <адрес>. На момент заключения договора купли-продажи и регистрации перехода прав собственности на квартиру в ней оставались проживающие и зарегистрированные лица: Орехова (ранее – Павлюченкова) Е.В., ФИО1, Гусакова Т.П., которые утратили право собственности на данную квартиру в силу решения Центрального районного суда г. Волгограда по делу №, вступившего в законную силу 4 августа 2020 г. Ответчики до

настоящего времени проживают и зарегистрированы в квартире по адресу: <адрес>. Во исполнение решения Центрального районного суда г. Волгограда на квартиру обращено взыскание путем продажи с публичных торгов, на которых истец Дольская В.А. приобрела данную квартиру по упомянутому выше договору купли-продажи. Ответчики не являются и никогда не являлись членами семьи истца, никогда вместе не проживали, собственниками квартиры не являются. Самостоятельно покинуть квартиру ответчики отказываются, чем нарушают права истца, как собственника жилого помещения. Проживание и регистрация ответчиков в спорной квартире нарушает права истца, как собственника жилого помещения, поскольку ограничивает ее действия по распоряжению им.

С учетом уточнения в порядке статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заявленных требований, окончательно просила суд признать ответчиков Орехову Е.В., ФИО1, Гусакову Т.П. утратившими право пользования квартирой, расположенной по адресу: <адрес>, и снять ответчиков с регистрационного учета по указанному адресу; выселить ответчиков Орехову Е.В., ФИО1 из указанной квартиры; взыскать с ответчиков в пользу истца расходы по оплате госпошлины в сумме 300 руб.

Решением Железнодорожного районного суда г. Рязани от 1 апреля 2022 г. исковые требования удовлетворены.

В апелляционной жалобе Орехова Е.В. и Гусакова Т.П. просят об отмене постановленного решения и вынесении нового решения – об отказе в удовлетворении исковых требований в полном объеме. В обоснование доводов жалобы указано, что Орехова Е.В. является собственником спорной квартиры на основании договора приватизации от 7 декабря 2009 г. На момент приватизации ее мать Гусакова Т.П. была зарегистрирована в спорной квартире, квартира предоставлялась на семью из трех человек. При приватизации Гусакова Т.П. и ее супруг отказались от участия в приватизации в пользу Ореховой Е.В. Таким образом, за Гусаковой Т.П. сохраняется право бессрочного пользования квартирой, а потому суд незаконно признал ее прекратившей право пользования. Ссылаясь на письмо Банка России от 3 марта 2022 г., которым всем финансовым организациям рекомендовано приостановить до 31 декабря 2022 г. процедуру принудительного выселения должников из жилых помещений, на которые обращено взыскание, Орехова Е.В. считает, что к ней должны по аналогии применяться данные рекомендации, поскольку она является матерью-одиночкой, находится в отпуске по уходу за ребенком.

В письменных возражениях на апелляционную жалобу Дольская В.А. и старший помощник прокурора Железнодорожного района г. Рязани просят оставить постановленное решение без изменения, полагая, что оно в полной мере соответствует требованиям материального и процессуального права.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда 10 августа 2022 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 15 ноября 2022 г., решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 16 мая 2023 г. 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. отменены в части отказа в удовлетворении исковых требований в отношении Ореховой Е.В., ФИО1, в отмененной части дело направлено 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. оставлены без изменения.

При повторном рассмотрении дела представитель апелляторов Гусаковой Т.П. и Ореховой Е.В. – Бондаренко И.Н. доводы апелляционной жалобы поддержал по изложенным в ней основаниям, дополнительно указывая на то, что имеются основания для сохранения за ответчиками права Ореховой Е.В. и ФИО1 права пользования жилым помещением до января 2024 г.

Ответчики Гусакова Т.П. и Орехова Е.В., представители третьих лиц ОБМ МВД России по <адрес> и органа опеки и попечительства администрации г. Рязани в суд апелляционной инстанции не явились, о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом извещены, в связи с чем судебная коллегия, в соответствии с частями 3-4 статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации полагает возможным рассмотреть апелляционную жалобу в отсутствие не явившихся участников процесса при состоявшейся явке.

Поскольку постановленное решение в части разрешения судебной коллегией по гражданским делам Рязанского областного суда исковых требований Дольской В.А. к Гусаковой Т.П. вышестоящими судебными инстанциями оставлено без изменения, вступило в законную силу, судебная коллегия исходя из требований части 2 статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации повторно проверяет законность постановленного решения лишь в части разрешения судом иска Дольской В.А. к Ореховой Е.Ю., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего ФИО1 о признании утратившими право пользования жилым помещением и выселении.

Выслушав доводы представителя ответчиков, мнение прокурора обсудив доводы апелляционной жалобы, оценив в совокупности имеющиеся в деле доказательства, проверив в соответствии со статьей 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации правомерность применения судом первой инстанции норм материального и процессуального законодательства при постановлении решения в части разрешения иска Дольской В.А. к Ореховой Е.Ю., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего ФИО1, о признании утратившими право пользования жилым помещением и выселении в пределах доводов жалобы, судебная коллегия не находит оснований для отмены постановленного решения в указанной части.

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

Указанным решением суда с Ореховой (Павлюченковой) Е.В. в пользу ООО «Финбилдинг» взыскана задолженность по договору займа от 30 января 2019 г. в размере 1087093,55 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 19653 руб. Обращено взыскание на предмет залога (ипотеки) – квартиру, назначение: жилое, общая площадь 49,5 кв. м, этаж 3, адрес объекта: <адрес>, кадастровый №, 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: <адрес>, в качестве предмета залога (ипотеки) на торгах, собственником указанной квартиры с 14 января 2022 г. стала истец Дольская В.А.

В последующем апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 7 сентября 2022 г. решение Центрального районного суда г. Волгограда от 2 июля 2020 г. по апелляционной жалобе Павлюченковой Е.В. изменено, с одновременным снижением размера взысканной по договору займа от 30 января 2019 г. задолженности до 688873 руб. 55 коп., судебных расходов по оплате госпошлины – до 9978 руб. и увеличением начальной продажной цены предмета залога до 1929600 руб.

На момент разрешения заявленного спора состоявшиеся торги сторонами по делу не оспорены и недействительными не были признаны.

Ответчики членами семьи истца не являются.

Ответчики продолжают значиться зарегистрированными в спорной квартире по адресу: <адрес>, 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 ФИО1

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

19 января 2022 г. истцом в адрес ответчика Ореховой Е.В., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетнего ФИО1, направлено требование о выселении в срок до 1 марта 2022 г., которое оставлено без исполнения.

Данные обстоятельства сторонами фактически не оспорены и объективно подтверждаются имеющимися в деле письменными доказательствами, получившими надлежащую правовую оценку в суде первой инстанции в соответствии с правилами статьей 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Оснований для переоценки названных письменных доказательств судебная коллегия не усматривает.

Разрешая заявленный спор и удовлетворяя иск в части разрешения требований к ответчикам Ореховой Е.Ю. и несовершеннолетнему ФИО1, 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 членом ее семьи – малолетним ФИО1, в связи с чем у ответчиков отсутствуют правовые основания для дальнейшего пользования квартирой, поэтому они подлежат выселению из квартиры со снятием с регистрационного учета.

С оспариваемыми выводами районного суда судебная коллегия соглашается, поскольку они основаны на правильном применении норм материального права и подтверждаются совокупностью собранных по делу доказательств, получивших надлежащую правовую оценку по правилам статьей 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 78 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 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.

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. N 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 пункта 1 статьи 78 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 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.2ст.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, то названные 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.

Коль скоро право пользования квартирой, расположенной по адресу: <адрес>, ответчик Орехова Е.В. и ФИО1 прекращено в силу обращения на нее взыскания в судебном порядке, реализации с публичных торгов, в установленный собственником срок не освободили спорное жилое помещение, следовательно, в силу положений части 1 статьи 35 Жилищного кодекса Российской Федерации Орехова Е.В. с ФИО1 подлежат выселению из указанной спорной квартиры, о чем верно указано в обжалуемом решении.

Ссылка апеллятора Ореховой Е.В. на письмо Банка России от 3 марта 2022 г. относительно рекомендаций всем финансовым организациям приостановить до 31 декабря 2022 г. процедуру принудительного выселения должников из жилых помещений судебной коллегией проверена, однако, не влечет отмену постановленного решения.

Так в силу пункта 4 Информационного сообщения Банка России от 2 марта 2022 г. «Меры Банка России по поддержке граждан и кредиторов» кредитным и микрофинансовым организациям, кредитным потребительским кооперативам, сельскохозяйственным кредитным потребительским кооперативам, жилищным накопительным кооперативам рекомендовано 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.

В то же время апеллятором не учтено, что взыскание на имущество Ореховой Е.В. было обращено в 2020 г., 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 может являться основанием для отказа в удовлетворении исковых требований в отношении Ореховой Е.В., ФИО1 и, тем более, сохранения за ними права пользования спорной квартирой и проживания в ней после ее реализации на открытых торгах.

Вопреки ошибочной позиции апеллятора, те обстоятельства, что Орехова Е.В. в настоящее время не работает, находится в отпуске по уходу за ребенком, не достигшим 3-х летнего возраста, ФИО1, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, является матерью-одиночкой, не являются теми обстоятельствами, с которыми закон (п. 2 ст. 292 ГК РФ, ч. 1 ст. 35 ЖК РФ) связывает возможность сохранения права пользования жилым помещением, на которое обращено взыскание в судебном порядке.

Не имеется у судебной коллегии оснований и для рассмотрения указанного процессуального вопроса в порядке статей 203, 203.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку суду первой инстанции заявление об отсрочке исполнения судебного акта ответчиками не подавалось при том, что по смыслу положений части 4 статьи 327.1 того же кодекса требования, которые не были предметом рассмотрения в суде первой инстанции, не могут быть предметом рассмотрения и в суде апелляционной инстанции.

То обстоятельство, что уже после вынесения обжалуемого решения определением судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 7 сентября 2022 г. решение Центрального районного суда г. Волгограда от 2 июля 2020 г. по апелляционной жалобе Ореховой (Павлюченковой) Е.В. изменено, а размер взысканных с ответчика задолженности по договору займа от 30 января 2019 г. и судебных расходов снижен до 688 873 руб. 55 коп. и 9 978 руб. соответственно, напротив, начальная продажная цена предмета залога – спорного жилого помещения увеличена до 1 929 600 руб., а в настоящее время в производстве Железнодорожного районного суда г. Рязани находится гражданское дело по иску Ореховой Е.В. к УФССП России по Рязанской области, Отделению судебных приставов по г. Рязани и Рязанскому району УФССП России по Рязанской области, Дольской В.А., ООО «Финбилдинг», ООО «Группа компаний «Кварта», МТУ ФАУГИ по Тульской, Рязанской и Орловской областям о признании торгов по продаже недвижимого имущества и договора купли-продажи недействительным, применении последствий недействительности сделки, не свидетельствует о незаконности постановленного решения в проверяемой судебной коллегией части, поскольку исходя из смысла статей 195, 198, 327, 327.1, 328-330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации законность постановленного решения в рамках процедуры апелляционного контроля подлежит проверке лишь по состоянию на дату его вынесения.

Между тем, обозначенные выше обстоятельства, о которых апеллирует ответчик, на дату вынесения обжалуемого решения иным судом установлены не были.

Приостановление же производства по делу до разрешения Железнодорожным районным судом г. Рязани гражданского дела по иску Ореховой Е.В. к УФССП России по Рязанской области, Отделению судебных приставов по г. Рязани и Рязанскому району УФССП России по Рязанской области, Дольской В.А., ООО «Финбилдинг», ООО «Группа компаний «Кварта», МТУ ФАУГИ по Тульской, Рязанской и Орловской областям о признании торгов по продаже недвижимого имущества и договора купли-продажи недействительным, применении последствий недействительности сделки (о чем ответчиком заявлено в суде апелляционной инстанции), исходя из длительности рассмотрения настоящего спора судами четырёх инстанций, не отвечает принципам процессуальной целесообразности и соблюдения разумных сроков гражданского судопроизводства. Иной подход приведет к нарушению прав истца как собственника на защиту своего права, которое она в настоящее время считает нарушенным.

Учитывая, что в случае приостановления производства по делу для сторон сохраняется необоснованное состояние неопределенности относительно их правового положения до

разрешения другого дела по существу, что, в свою очередь, противоречит принципу правовой определенности, приостановление производства по делу требованиям процессуального законодательства не соответствовало бы.

В случае же дальнейшего признания в судебном порядке проведенных торгов по продаже спорной квартиры недействительными для ответчика не исключена возможность восстановления своих нарушенных прав в порядке главы 42 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах доводы апеллятора противоречат материалам дела, в связи с чем признаются судебной коллегией несостоятельными, не влекущими отмену постановленного решения в проверяемой части.

Иных доводов, имеющих правовое значение и способных повлиять на законность и обоснованность решения суда в указанной части, апелляционная жалоба не содержит. Нарушений норм материального и/или процессуального права при разрешении судом иска Дольской В.А. к Ореховой Е.В., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетнего ФИО1, не допущено.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 328-329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Железнодорожного районного суда г. Рязани от 1 апреля 2022 г. в части разрешения исковых требований Дольской Валерии Александровны к Ореховой Екатерине Валерьевне, действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетнего ФИО1, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, о признании утратившими право пользования жилым помещением и выселении оставить без изменения, а апелляционную жалобу в указанной части – без удовлетворения.

Мотивированное апелляционное определение изготовлено 7 июля 2023 г.

Председательствующий

Судьи