

А П Е Л Л Я Ц И О Н Н О Е О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Калининград

28 января 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Калининградского областного суда в составе:
председательствующего Никифоровой Ю.С.
судей Харитоненко Н.О., Уосис И.А.
при секретаре
с участием прокурора

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по апелляционной жалобе представителя ответчиков Золотарева М.Ю. на решение Зеленоградского районного суда Калининградской области от 09 июля 2024 года по гражданскому делу по исковому заявлению Е...ой Н.В. к С...ой Е.А., С...у Д.В., 3-и лица Отделение по вопросам миграции ОМВД «Зеленоградский», Москалев И.В., Валиев В.Т., Валиева Е.И., Стецюк Л.А., Сергеев В.Д., Золотарев А.Г., Соколенко С.Н., Земский А.И. о выселении из жилого помещения, снятии с регистрационного учета, встречному иску

С...ой Е.А., С...а Д.В. к Е...ой Н.В., 3-и лица Отделение по вопросам миграции ОМВД «Зеленоградский», Москалев И.В., Валиев В.Т., Валиева Е.И., Стецюк Л.А., Сергеев В.Д., Золотарев А.Г., Соколенко С.Н., Земский А.И. о признании права бессрочного пользования жилым помещением, заслушав доклад судьи Харитоненко Н.О., объяснения С...ой Е.А. и ее представителя Золотарева М.Ю., поддержавших апелляционную жалобу, представителя истца Е...ой Н.В. - Парфенюка А.С., возражавшего против жалобы, заключение прокурора, полагавшего решение суда в части выселения подлежащим отмене, с принятием нового об отказе в удовлетворении иска, ,

УСТАНОВИЛА:

Е...а Н.В. обратилась в суд с указанным иском, ссылаясь на то, что является собственником 14/100 долей жилого дома XX по ул. XXXXXX в пос. XXXXXX Зеленоградского района на основании договора дарения от 01.10.2013. Ее доля дома состоит из отдельного жилого помещения, состоящего из кухни площадью 22,6 кв.м, и жилой комнаты площадью 19,2 кв.м., расположенных на втором этаже, что соответствует квартире № 4.

На момент приобретения в собственность 14/100 долей дома в квартире были зарегистрированы ответчики С... В.С., С...а Е.А. и С... Д.В., после чего с ними была достигнута устная договоренность о том, что после достижения ответчиком С...ым Д.В. совершеннолетия они должны были освободить данную квартиру, выехать и сняться с регистрационного учета.

В 2018 году истец потребовала от ответчиков освободить вышеуказанное жилое помещение, однако ответчики, сославшись на болезнь С...а В.С., попросили разрешения пожить еще некоторое время, на что истец согласилась. 27.08.2019 С... В.С. умер. После этого истец неоднократно требовала от ответчиков С...ой Е.А. и С...а Д.В. освободить жилое помещение по вышеуказанному адресу и сняться с регистрационного учета, на что те соглашались, однако свои обязательства не исполнили.

15.10.2023 истец направила ответчикам требование об освобождении принадлежащего ей спорного жилого помещения, но требование исполнено не было.

Ответчики С...а Е.А. и С... Д.В. собственниками жилого дома XX по ул. XXXXXX в пос. XXXXXX Зеленоградского района КН 39:05:040105:61 не являются, истцу родственниками и членами семьи не приходится, каких-либо договоров о предоставлении в дальнейшем пользование ответчикам спорного жилого помещения не заключалось, в связи с чем, имеются все основания для их выселения.

Е...а Н.В. просила суд выселить С...у Е.А. и С...а Д.В. из жилого помещения, расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, пос. XXXXXX, ул. XXXXXX, д.2, кв.4, КН 39:05:040105:61, соответствующей 14/100 долей данного дома и снять их с регистрационного учета по данному адресу.

С...а Е.А. и С... Д.В. обратились со встречным иском к Е...ой Н.В., в котором указывали, что ранее собственником жилого помещения, где они проживают, являлся колхоз им. Ленина, впоследствии АОЗТ «Береговое», которым данное жилое помещение было предоставлено для их работника .свекрови С...ой Е.А. и бабушки С...а Д.В., С...ой В.В. Соответственно, С...а Е.А. и С... Д.В. были вселены 07.07.2000 в данное жилое помещение как члены семьи С...ой В.В., которая была трудоустроена в колхозе им. Ленина полеводом в период с 07.01.1983 по 18.04.1988. В настоящее время АЗОТ «Береговое» ликвидировано, правопреемника не имеет. С...а Е.А. и С... Д.В. другого жилья не имеют, проживать им более негде. С...а В.В. умерла 02.12.2014, С... В.С. умер 22.08.2019. Брак между С...ой Е.А. и С...ым В.С. расторгнут 12.02.2020. Таким образом, на момент предоставления данного жилого помещения С...ой В.В. и С...у В.С. колхозом, у них возникли правоотношения по бессрочному найму жилого помещения, соответственно, право пользования данным жилым помещением С...ой Е.А. и С...а Д.В. производим от права пользования данным помещением С...ой В.В., в связи с чем, они не могут быть выселены из данного жилья.

С...а Е.А. и С... Д.В. просили суд признать за ними право бессрочного пользования жилым помещением в виде 14/100 долей жилого дома XX по ул. XXXXXX в пос. XXXXXX Зеленоградского района КН 39:05:040105:61.

Судом к участию в деле в качестве 3-х лиц привлечены Москалев И.В., Валиев В.Т., Валиева Е.И., Стецюк Л.А., Сергеев В.Д., Золотарев А.Г., Соколенко С.Н., Земский А.И.

Решением Зеленоградского районного суда Калининградской области от 09.07.2024 исковые требования Е...ой Н.В, к С...ой Е.А., С...у Д.В. о выселении из жилого помещения, снятии с регистрационного учета удовлетворено. Постановлено выселить С...у Е.А., С...а Д.В. из жилого помещения, расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, пос. ХХХХХХ, ул. ХХХХХХ, дом 2, квартира 4, КН 39:05:040105:61, и снять их с регистрационного учета по данному адресу.

Встречный иск С...ой Е.А., С...а Д.В. к Е...ой Н.В. о признании права пользования жилым помещением оставлен удовлетворения в полном объеме.

Выражая несогласие с принятым по делу решением, ответчиками С...ой Е.А., С...ым Д.В. в лице представителя по доверенности Золотаревым М.Ю. подана апелляционная жалоба, в которой просят решение суда от 09.07.2024 отменить, вынести новое решение, которым признать за С...ой Е.А. С...ым Д.В. право бессрочного пользования жилым помещением по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, пос. ХХХХХХ, ул. ХХХХХХ, дом 2, квартира 4, КН 39:05:040105:61, исковые требования Е...ой Н.В. о выселении и снятии с регистрационного учета из указанного жилого помещения оставить без удовлетворения. Повторяя доводы встречного искового заявления, продолжают настаивать на том, что спорное жилое помещение было предоставлено колхозом им. Ленина С...у С.Ю. и С...ой В.В, в связи с их трудовыми отношениями в колхозе. В последующем, С...а В.В. вселила свою невестку С...у Е.А. и внука С...а Д.В. в спорное жилое помещение как членов своей семьи, в связи с чем, они приобрели право постоянного пользования спорным жилым помещением и не могут быть выселены по иску нового собственника жилья.

Проверив материалы дела в пределах доводов апелляционной жалобы, судебная коллегия считает решение суда подлежащим отмене по следующим основаниям.

Решение должно быть законным и обоснованным (ч. 1 ст. 195 ГПК РФ).

Как разъяснено в пунктах 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. N 23 "О судебном решении" решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (ст. ст. 55, 59 - 61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов (п. 3 Постановления Пленума).

Такому требованию решение не отвечает, поскольку судом при рассмотрении иска неправильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела, неверно применены нормы материального права.

Удовлетворяя исковые требования Е...ой Н.В. о выселении ответчиков С...ой Е.А., С...а Д.В., снятии с регистрационного учета, и отказывая во встречном иске ответчикам С...ым о признании права бессрочного пользования жилым помещением, суд первой инстанции руководствовался положениями ст. ст. 101, 105, 106, 107, 108 ЖК РСФСР, ст. ст. 30, 31 93, 103, 104 ЖК РФ, и исходил из того, что истец является собственником жилого помещения и возражает против проживания в нем ответчиков, при этом, ответчики правом постоянного пользования жилым помещением не обладают, к членам семьи собственника жилого помещения не относятся, общего хозяйства с истцом не ведут, соглашений о дальнейшем проживании ответчиков с собственником не имеется, в связи с чем пришел к выводу об отсутствии у ответчиков законных оснований для проживания в жилом помещении.

С указанными выводами суда судебная коллегия согласиться не может.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п.5 постановления Пленума Верховного суда РФ от 02.07.2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного Кодекса РФ», суду при рассмотрении конкретного дела необходимо определить, когда возникли спорные жилищные правоотношения между сторонами. Если будет установлено, что спорные жилищные отношения носят длящийся характер, то Жилищный Кодекс РФ может применяться только к тем правам и обязанностям сторон, которые возникли после введения его в действие, т.е. после 01 марта 2005 года.

По данному делу к таким юридически значимым обстоятельствам для правильного разрешения спора относилось выяснение вопросов о правом режиме спорного жилого помещения, к какому жилищному фонду в зависимости от формы собственности относилось жилое помещение на момент возникновения спорным правоотношений, основания вселения ответчиков в спорное жилое помещение и вид права пользования им.

Данные обстоятельства судом установлены неверно.

Как следует из материалов дела, а также материалов гражданских дел № 2-603/ 2012, 2-785/2016, исследованных судом апелляционной инстанции, одноэтажный жилой дом № 2 с мансардой по ул. Прибрежной в п. ХХХХХХ, Зеленоградского района, Калининградской области, до 1945 года постройки, общей площадью 281, 4 кв.м., инвентарный номер 4299, относился к общественному жилищному фонду и

принадлежал колхозу им. Ленина, который был реорганизован в АОЗТ «Береговое», затем в ЗАО «Береговое».

Согласно сведениям ПКК «Роскадастр», из реестровой книги № 3 жилых домов граждан следует, что впервые было зарегистрировано право собственности на 26/100 доли за Громовой А.И., 23/100 за Сергеевым В.Д. (реестровая запись 3-558-60) 22.03.1994 года на основании договора купли-продажи.

В последующем, МУП «БТИ-АРХНО» выдало регистрационное удостоверение № 904 от 27.01.1999 года, согласно которому право собственности на данный жилой дом зарегистрировано: 26/100 доли в праве Громовой А.И., 23/100 доли в праве за Сергеевым А.В., 51/100 доли в праве за АО «Береговое».

Документы, которые являлись основанием для регистрации за АО «Береговое» право собственности на 51/100 доли в жилом доме, не установлены.

Сособственники жилого дома обращались в суд с иском о сохранении жилого дома в перепланированном и переоборудованном состоянии, изменении долей в праве собственности на жилой дом (дело № 2-945/2009).

Решениями Зеленоградского районного суда Калининградской области, вступившими в законную силу, жилой дом 2 по ул. ХХХХХХ пос. ХХХХХХ постановлено считать площадью с холодными помещениями 308, 3 кв.м, в том числе общей площадью 303 кв.м, жилой 169, 3 кв.м. Доля Соколенко С.Н. - 19/100, Золотарева А.Г. - 24/100, Одинцова В.Ф. - 13/150, Упиятова П.П. - 13/600, Валиевой Е.И. - 13/600, ЗАО «Береговое» - 31/100, которое состоит из двух жилых помещений: квартиры № 4 (по техпаспорту) общей площадью 41,8 кв.м., состоит из кухни 22,6 кв.м., жилой комнаты 19, 2 кв.м; квартиру № 5 общей площадью 52 кв.м, (дело № 2-373/2020, 3- 603/2012).

После этого, между ЗАО «Береговое» в лице директора Андреевского А.А. и Золотаревым А.Г.:- был заключен 02.10.2013 года договор купли- продажи 31/100 доли указанного жилого дома, цена сделки 150000 руб. (л.д. 53-54 т. 3).

В свою очередь, Золотарев А.Г. распоряжается 31/100 долей в праве собственности на жилой дом следующим образом:

- 17.11.2013 года между ним в лице представителя Андреевского А.С. (дарителем) и Е...ой Н.В. (одаряемый) заключен договор дарения, согласно которому Золотарев А.Г. передал в собственность Е...ой Н.В. 14/100 доли в праве на жилой дом, состоящие из кухни площадью 22,6 кв.м, и жилой комнаты площадью 19, 2 кв.м.;

13.11.2013 года между Золотаревым А.Г. в лице представителя Андреевского А.С. (дарителем) и Стецюк Л.А. (одаряемый) заключен договор дарения, согласно которому Золотарев А.Г. передал в собственность Стецюк Л.А. 17/100 доли в праве на жилой дом, состоящие из коридора 5,3 кв.м, вспомогательной площади 8,0 кв.м., кухни площадью 11,0 кв.м, двух жилых комнат площадью 14,4 и 13,4 кв.м.

Таким образом, в спорном жилом помещении, которое соответствует 14/100 доли в праве собственности на жилой дом, принадлежащем на момент рассмотрения спора Е...ой Н.В. по договору дарения, проживают ответчики С...а Е.А. и С... Д.В.

Утверждения истца Е...ой Н.В., а также выводы суда о том, что данные ответчики утратили право пользования спорным жилым помещением, являются ошибочными.

Согласно сведениям, предоставленным из ОГКУ «Государственный архив Калининградской области» (л.д. 161-164 т.2), на основании протокола № 13 заседания правления колхоза им. Ленина от 16.09.1976 года, работнику колхоза С...у С.Ю. было предоставлено жилое помещение.

Из похозяйственной книги на жилой дом (л.д. 171-174 т.1)

усматривается, что С... С.Ю., как работающий в колхозе им. Ленина шофером, был вселен в жилой дом № XX по ул. ХХХХХХ, Зеленоградского района, Калининградской области, и зарегистрирован 13.01.1976 г., совместно с ним были вселены члены семьи - супруга С...а В.В., сын С... В.С, 1976 г. рождения, которые зарегистрированы по месту жительства 08.10.1976 г.

После смерти С...а С.Ю., в жилом помещении осталась проживать С...а В.В. вместе с сыном, которая также работала в колхозе им. Ленина с 1983 по 1988 год.

Ответчик С...а Е.А. является супругой С...а В.С.и вселена в спорное жилое помещение 25.11.1998 года как член семьи нанимателя.

Ответчик С... Д.В является сыном С...ой Е.А. и С...а В.С., вселен в спорное жилое помещение сразу после рождения 26.02.2000 г.

С...а В.В. умерла 02.12.2014 г., С... В.С. умер 22.08.2019 г.

Таким образом, материалами дела подтверждается, что спорное жилое помещение предоставлено С...у С.Ю. в связи с трудовыми отношениями с колхозом им. Ленина, ответчики вселены в него в установленном законом порядке до введение в действие Жилищного Кодекса РФ.

В соответствии со статьей 99 Гражданского кодекса РСФСР (утв. ВС РСФСР 11 июня 1964 г.) года колхозы, иные кооперативные организации, их объединения владеют, пользуются и распоряжаются принадлежащим им на праве собственности имуществом в соответствии с их уставами (положениями). Право распоряжения имуществом, составляющим собственность колхозов, иных кооперативных организаций, их объединений, принадлежит исключительно самим собственникам.

Согласно п. 2 ст. 5 ЖК РСФСР, абз. 4 ст. 4 Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, действующих на момент возникновения жилищных правоотношений между колхозом им. Ленина и С...ым С.Ю., общественный жилищный фонд включал жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие колхозам и другим кооперативным организациям, их объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям.

Граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, имеют право на получение в пользование жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда в порядке, предусмотренном законодательством Союза ССР, настоящим Кодексом и другим законодательством РСФСР. Жилые помещения предоставляются указанным гражданам, постоянно проживающим в данном населенном пункте (если иное не установлено законодательством Союза ССР и РСФСР), как правило, в виде отдельной квартиры на семью (абзац первый статьи 28 Жилищного кодекса РСФСР).

В соответствии со ст. 41.1 Жилищного кодекса РСФСР при обеспечении граждан жилыми помещениями в домах колхозов последние вправе устанавливать для колхозников, лиц, работающих в колхозах по трудовым договорам, и других граждан, которым предоставляются жилые помещения в домах колхозов, льготные основания признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий. Члены колхоза и другие работники могут приниматься на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий и обеспечиваться жилой площадью в домах колхозов независимо от постоянного проживания в данном населенном пункте.

Согласно статье 5 Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик жилые дома и жилые помещения предназначались для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений и общежитий.

Статьей 7 Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик закреплено право граждан на получение в установленном порядке жилого помещения в домах общественного жилищного фонда, к которому относится и жилой фонд колхозов, в бессрочное пользование.

Пользование жилыми помещениями в домах государственного и общественного жилищного фонда согласно статье 50 Жилищного кодекса РСФСР осуществлялось в соответствии с договором найма жилого помещения и правилами пользования жилыми помещениями.

Пунктом 1 Постановления Правительства РФ от 29 декабря 1991 года № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» было предусмотрено, что колхозы и совхозы обязаны до 01 января 1993 года провести реорганизацию и привести свой статус в соответствие с Законом РСФСР «О предприятиях и предпринимательской деятельности», другими законодательными актами и перерегистрироваться в установленном порядке.

В соответствии с п.п. 5,6 указанного Постановления, при реорганизации колхоза и совхоза объекты жилищного фонда могли быть переданы в собственность соответствующим органам власти (при этом, переходили в муниципальную собственность); переданы или проданы гражданам.

Колхоз им. Ленина был реорганизован 15.12.1992 года в АЗОТ «Береговое» (л.д. 6 дело № 2-603/2012), а затем 28.07.2004 в ЗАО «Береговое» (л.д. 8 дело 2-603/2012).

ЗАО «Береговое» ликвидировано 26.02.2018 г.

На момент вселения С...а С.Ю., С...ой В.В. в установленном порядке в спорное жилое помещение между ними и колхозом возникли правоотношения по бессрочному найму занимаемого жилого помещения, которые впоследствии не изменялись.

Вопрос об их выселении из спорного жилья после прекращения трудовых отношений с колхозом никем не ставился, право пользования жильем не оспаривалось.

Ответчики С...а Е.А. и ее сын С... Д.В. вселены в спорное жилье как члены семьи С...ой В.В., ее сына С...а В.С. и на основании ст. ст. 53-54 ЖК РСФСР приобрели равное с нанимателем право пользования жилым помещением.

Вопреки выводам суда, в материалах дела отсутствуют доказательства присвоения когда-либо спорному жилому помещению статуса служебного жилья или общежития, следовательно, оно предназначалось для постоянного проживания граждан и предоставлялось в бессрочное пользование.

При этом, жилые помещения в жилом доме не подлежали приватизации в порядке Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ», так как не относились к муниципальному или государственному жилищному фонду.

Из материалов дела следует, что часть квартир в указанном жилом доме передана была колхозом им. Ленина, а затем его правопреемником АОЗТ «Береговое» проживающим в нем гражданам не в порядке приватизации, а по договорам купли-продажи, т.е. путем их выкупа.

Такого договора с С...ыми не заключалось, данная семья продолжает проживать в спорном жилом помещении на условиях бессрочного найма жилья.

В силу ст. 675 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

Следовательно, при переходе права собственности на спорное жилое помещение, ранее находившееся в частной собственности колхоза и акционерного общества к истцу Е...ой Н.В., последняя стала наймодателем по договору найма жилого помещения, по которому нанимателями являются ответчики.

Условие договора дарения от 17.10.2013 года (л.д. 27-28 т.1) о том, что на момент дарения доли жилого дома регистрация ответчиков С...ой ЕА и С...а Д.В не является обременением, является ничтожным, поскольку противоречит приведенным выше нормам закона.

Учитывая, что ответчики были вселены в спорные жилые помещения на законных основаниях, до введения в действие Жилищного кодекса РФ, где и проживают по настоящее время, иного жилья не имеют, а переход права собственности на жилое помещение их жилищных прав не изменяет, решение суда нельзя признать законным и обоснованным.

Оспариваемое решение подлежит отмене, с принятием нового решения об отказе в удовлетворении исковых требований Е...ой Н.В. к С...ой Е.А., С...у Д.В. о выселении из жилого помещения, снятии с регистрационного учета, и удовлетворении встречных исковые требования С...ой Е.А. , С...а Д.В. о признании за ними права бессрочного пользования жилым помещением, расположенным по адресу: Зеленоградский район, пос. XXXXXX, ул. XXXXXX, д.2, в виде 14/100 доли в праве на жилой дом, состоящее из кухни 22,6 кв.м, и жилой комнаты 19,2 кв.м.

Руководствуясь ст.ст. 328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Зеленоградского районного суда Калининградской области от 09 июля 2024 оставить отменить, принять новое, которым в удовлетворении исковых требований Е...ой Наталье Владимировне к С...ой Елене Анатольевне, С...у Д.В. о выселении из жилого помещения, снятии с регистрационного учета - отказать.

Встречные исковые требования С...ой Е.А., С...а Д.В. удовлетворить.

Признать за С...ой Еленой Анатольевной, С...ым Д.В. право бессрочного пользования жилым помещением, расположенным по адресу: Зеленоградский район, пос. XXXXXX, ул. XXXXXX, д.2, в виде 14/100 доли в праве на жилой дом, состоящим из кухни 22,6 кв.м, и жилой комнаты 19,2 кв.м.

Мотивированное определение изготовлено 07 февраля 2025 года.

Судьи / п о д п и с и /