

КОПИЯ

Судья Шишкина Н.И.

Дело № 33-2792
30 августа 2012 года

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Кировского областного суда в составе председательствующего судьи Аносовой Е.Н.
судей Ждановой Е.А., Моисеева К.В.
при секретаре Калабиной А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании в городе Кирове 30 августа 2012 года дело по апелляционной жалобе К К.С., К А.И. на решение Юрьянского районного суда Кировской области от 28 июня 2012 года, которым постановлено:

Признать К Константина Сергеевича, 11.06.1985 г.р. и К Андрея Ивановича, 22.02.1959 г.р. утратившими право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: п.Мурыгино, Юрьянского района Кировской области.

Оставить отделение УФМС России по Кировской области в Юрьянском районе снять К и К А.И. с регистрационного учета по вышеуказанному адресу.

Заслушав доклад судьи Ждановой Е.А., судебная коллегия

установила:

Муниципальное образование «Мурыгинское городское поселение» Юрьянского района Кировской области в лице администрации МО «Мурыгинское городское поселение» обратилось в суд с иском к К К.С., К А.И. о признании не приобретшими право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета. В иске указано, что зарегистрированные в муниципальной квартире по адресу: Кировская обл., Юрьянский р-н, п.Мурыгино, ответчики I К.С. с 16.06.2000 и К А.И. с 03.04.2002 фактически в данном жилом помещении не проживали, в него не вселялись, коммунальные услуги не оплачивали. В связи с изложенным истец просил суд признать ответчиков не приобретшими право пользования жилым помещением, снять с регистрационного учета.

Впоследствии в связи с выяснившимися в ходе судебного разбирательства обстоятельствами вселения ответчиков в квартиру и проживания в ней до 2005 г., истец требования изменил: в связи с добровольным выездом нанимателей из жилого помещения в другое место проживания, неисполнением обязанностей нанимателя по содержанию жилья и оплате коммунальных услуг, бесхозяйным обращением жилым помещением просил суд признать К К.С. и К А.И. утратившими право пользования жилым помещением по адресу: п.Мурыгино, снять их с регистрационного учета по этому адресу.

Судом постановлено решение об удовлетворении иска.



С решением суда не согласились ответчики К К.С., К А.И., в апелляционной жалобе просят его отменить. Указали, что выехали из спорного жилого помещения вынужденно, поскольку с 2005 г. квартира находится в аварийном состоянии: произошло частичное обрушение кровли, потолочного перекрытия, неисправна печь, прогнили стены, не открывается входная дверь, отрезан проходящий в квартире участок водопровода. В 2007 г. ответчики обращались в администрацию п.Мурыгино с требованием произвести ремонт жилого помещения. 11.09.2007 комиссионно квартиру обследовали, сделан вывод о необходимости капитального ремонта дома. Однако, никаких мер к капитальному ремонту администрация п.Мурыгино не предприняла. Износ дома составляет 67%, последний капитальный ремонт дома проводился в 1975 г. Таким образом, причина выезда ответчиков из квартиры вынужденная, уклонение собственника жилого помещения от капитального ремонта квартиры, в которой не возможно проживать. Выезд носит временный характер. Кроме того, в квартире осталась мебель ответчиков. Доказательств того, что квартира пришла в негодное состояние по причине бесхозяйного обращения с ней ответчиков, в дело истец не представил. Истец не предупреждал ответчиков о необходимости устраниТЬ нарушения при обращении с жилым помещением, не назначал конкретный срок для их устранения. Соответственно, условия ч.1 ст.91 ЖК РФ для выселения граждан не выполнены. Право пользования другим жилым помещением ответчики не приобрели, в собственности у них нет жилых помещений. При таком положении отсутствовали основания для удовлетворения иска.

Изучив доводы апелляционной жалобы, заслушав в судебном заседании ответчиков К К.С., К А.И., их представителя Головенина А.В., поддержавших жалобу, исследовав письменные материалы дела, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии со ст.67 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц. Согласно ст.69 ЖК РФ к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности.

Из материалов дела усматривается, что Ка К.С., 1973 г.р., и К А.И., 1959 г.р., были зарегистрированы постоянно 16.06.2000 и 03.04.2002 соответственно и вселены в квартиру по адресу: Кировская обл., Сычевский р-н, п. Мурыгино, , в качестве членов семьи нанимателя Кайновой А.В., 1920 г.р. (внук и зять). В 2003 г. К А.В. умерла. С тем фактом, что ответчики вселялись в квартиру, проживали в ней до 2005 г., истец в ходе рассмотрения дела согласился. Судом установлено, что с 2005 г. настоящего времени ответчики в квартире № 1 не проживают,

переехав в другие места. Дом № 15 по ул. Стахановская п. Мурыгино является муниципальной собственностью Мурыгинского городского поселения.

В силу ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом. Согласно ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Заявленные требования о признании К и К А.И.
утратившими право пользования жилым помещением по адресу:
п. Мурыгино и снятии их с регистрационного учета,
администрация п. Мурыгино обосновала выездом нанимателей в другое место
на постоянное жительство, бесхозяйным обращением их с жилым
помещением, приведшее к его частичному разрушению, невыполнением
обязанностей по оплате коммунальных услуг и содержанию жилья.

В ст. 71 ЖК РФ указано, что 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.

На основании ст. 83 ч. 3 ЖК РФ в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня его 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. Согласно п. 2 Постановления Конституционного суда РФ № 4-П от 02.02.1998 сам факт регистрации или отсутствия таковой не порождает для гражданина каких-либо прав и обязанностей и не может служить основанием для ограничения или условием реализации прав и свобод граждан.

В п. 32 постановления Пленума Верховного суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РФ» разъяснено, что разрешая споры о признании нанимателя, члена семьи нанимателя или бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения утратившими право пользования жилым помещением по договору социального найма вследствие их постоянного отсутствия в жилом помещении по причине выезда из него, судам надлежит выяснять: по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении, носит ли его выезд из жилого помещения вынужденный характер (конфликтные отношения в семье, расторжение брака) или добровольный, временный (работа, обучение, лечение и т.п.) или постоянный (вывез свои вещи, переехал в другой населенный пункт, вступил в новый брак и проживает с новой семьей в другом жилом помещении и т.п.), не чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением со стороны других лиц, проживающих в нем, приобрел ли ответчик право пользования другим жилым помещением в новом месте жительства, исполняет ли он обязанности

по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и др. При установлении судом обстоятельств, свидетельствующих о добровольном выезде ответчика из жилого помещения в другое место жительства и об отсутствии препятствий в пользовании жилым помещением, а также о его отказе в одностороннем порядке от прав и обязанностей по договору социального найма, иск о признании его утратившим право на жилое помещение подлежит удовлетворению на основании ч.3 ст.83 ЖК РФ в связи с расторжением ответчиком в отношении себя договора социального найма.

Судебная коллегия полагает, что судом первой инстанции удовлетворено исковое требование о признании К К.С. и К А.И. утратившими право пользования жилым помещением при отсутствии на то законных оснований, выводы суда не соответствуют установленным по делу обстоятельствам.

Ответчики суду поясняли, что вынуждены были выехать в другие жилые помещения ввиду того, что в квартире по ул.Стахановской,15-1 п.Мурыгино невозможно стало проживать, дом является деревянным, 1952 года постройки, имеет износ 67%. Их объяснения подтверждаются актом обследования жилого дома от 11.09.2007, согласно которому комиссия в составе инженеров по эксплуатации и ремонту, квартиросъемщика и представителя администрации п.Мурыгино пришла к выводу о том, что в квартирах 2 и 1 обвалился потолок, кровля протекает, стены сгнили, провалился пол, помещения для жилья не пригодны, требуется капитальный ремонт здания. Суд первой инстанции признал данное доказательство недопустимым, поскольку акт не подписан представителем администрации п.Мурыгино, отсутствует печать администрации. В то же время судом не учтено, что факты обращения в 2007 г. жильцов квартир 1 и 2 дома № 15 по ул.Стахановской, комиссионного обследования дома, составления акта и содержащиеся в нем выводы представитель администрации п.Мурыгино в судебном заседании не отрицал. В актах комиссионного обследования дома от 18.06.2012 и 26.06.2012 также отмечены: выпучивание и заметное искривление цоколя фундамента, сквозные трещины в цоколе, следы его увлажнения, неравномерная осадка фундамента, нарушение монолитности кирпичной кладки, цоколь промерзает; стены продуваемы, деформированы, венцы повреждены гнилью и трещинами; в перекрытиях диагональные, продольные и поперечные трещины, заметный прогиб, обнажение древесины балок, поражение гнилью и жучком; на кровле имеются множественные протечки и просветы, большое количество заплат, обрешетка прогнила, имеются прогибы стропил крыши; полы имеют прогибы, просадки, местами изломы отдельных досок; окна местами поражены гнилью, древесина расслаивается, в оконных рамках имеются щели; выпадение из печной трубы. Комиссия пришла к выводу о том, что крыша жилого дома № 15 по ул.Стахановской над квартирой № 1 нуждается в капитальном ремонте. Аналогичные пояснения дали в суде свидетели – жильцы соседних квартир в указанном доме, подтвердив факт невозможности проживания в квартире № 1 без проведения капитального ремонта.



При таком положении у суда отсутствовали правовые основания для удовлетворения иска, поскольку выезд ответчиков из жилого помещения носил вынужденный характер в связи с ненадлежащим исполнением администрацией п.Мурыгино своих обязанностей собственника по содержанию жилого дома по что привело к тому, что фактически спорное жилое помещение стало непригодным для проживания. Не имелось оснований и для снятия К К.С. и К А.И. с регистрационного учета по данному адресу, так как это требование являлось производным от требования о признании ответчиков утратившими право пользования вышеуказанным жилым помещением.

Доводы истца о том, что с момента выезда ответчиков из спорной квартиры они не предпринимали какие-либо действия по обустройству жилого помещения, текущему ремонту, судебная коллегия находит несостоятельными, поскольку из материалов дела видно, что в данном случае требовался не только текущий ремонт, но и капитальные работы по ремонту крыши, перекрытий, что является обязанностью не нанимателя, а собственника жилого помещения.

Отсутствие письменных обращений ответчиков, кроме 2007 г., об устранении недостатков жилого помещения не имеет правового значения для разрешения настоящего спора, так как исполнение собственником своих обязанностей, предусмотренных ст.676 ГК РФ, не ставится законодателем в зависимость от наличия соответствующих обращений к нему нанимателей.

Несвоевременная и неполная оплата коммунальных услуг и платы за содержание жилья ответчиками не может в данном случае являться основанием для признания их утратившими право пользования жилым помещением, задолженность может быть взыскана с них в судебном порядке. Кроме того, доказательств оказания ответчикам услуг надлежащего качества в деле не имеется.

Согласно ч.1 ст.91 ЖК РФ если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устраниТЬ нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устраният эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

В п. 39 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 №14 указано, что выселение по данному основанию является крайней мерой ответственности и возможно лишь при установлении факта систематичности противоправных виновных действий со стороны нанимателя и (или) членов его семьи, которые, несмотря на предупреждение наймодателя в любой форме



(устной или письменной) о необходимости устраниить допущенные нарушения, эти нарушения не устранили. Под систематическим бесхозяйственным обращением с жилым помещением, ведущим к его разрушению, следует понимать целенаправленные постоянного характера действия нанимателя и (или) членов его семьи, влекущие повреждение либо уничтожение структурных элементов квартиры (окон, дверей, пола, стен, санитарно-технического оборудования и т.п.). Принимая во внимание, что наймодатель вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения допущенного их действиями разрушения жилого помещения, суду при рассмотрении дела о выселении необходимо проверить, назначался ли такой срок наймодателем и были ли предприняты нанимателем и членами его семьи какие-либо меры для устранения этих нарушений (приведения жилого помещения в состояние, пригодное для постоянного проживания).

До подачи иска в суд администрация п.Мурыгино не предупреждала К К.С. и К А.И. о необходимости произвести текущий ремонт квартиры по конкретный срок не устанавливала. Кроме того, истец не представил доказательств того, что жилое помещение пришло в непригодное состояние только по вине бездействия ответчиков.

В соответствии с п.3 ч.1 ст.330 ГПК РФ несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела является основанием для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке.

Учитывая вышеизложенное, судебная коллегия полагает необходимым отменить решение Юрьянского районного суда Кировской области от 28.06.2012 и вынести по делу новое решение.

Исходя из установленных обстоятельств, проанализировав доказательства по делу, суд апелляционной инстанции приходит к выводам о том, что К К.С., К А.И. реально вселялись в квартиру по п.Мурыгино, на постоянное место жительства как члены семьи нанимателя, проживали в квартире, приобрели право пользования жилым помещением, однако, вынужденно, ввиду невозможности проживания в жилом помещении, требующем капитального ремонта, выехали из квартиры в другие места. При этом с выездом из спорной квартиры ответчики не утратили право пользования ею. Ответчики не приобрели право пользования каким-либо другим жилым помещением, в собственности у них отсутствуют жилые помещения, что не оспаривалось истцом. При таких обстоятельствах судебная коллегия считает необходимым отказать истцу в удовлетворении заявленных требований в полном объеме.

Руководствуясь ст. 328 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Юрьянского районного суда Кировской области от 28 июня 2012 года отменить.

Отказать муниципальному образованию «Мурыгинское городское поселение» в лице администрации МО «Мурыгинское городского поселение» в удовлетворении требований о признании Ка Константина Сергеевича



и Ко

Андрея Ивановича утратившими право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: Кировская обл., Юрьянский р-н, , и снятии их с регистрационного учета по указанному адресу.

Председательствующий



и К Андрея Ивановича утратившими право пользования жилым
помещением, расположенным по адресу: Кировская обл., Юрьянский р-н,
и снятии их с регистрационного учета по
указанному адресу.

Председательствующий

