

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

1 декабря 2020 года город Псков

Псковский городской суд Псковской области в составе:

председательствующего судьи Семёновой Т.А.

при секретаре Мызниковой М.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Козлова М.А. к Воробьевой Ю.С., Бахиреву П.Е. о запрете использовать квартиры для предоставления гостиничных услуг,

УСТАНОВИЛ:

Козлов М.А. обратился в суд с иском к Воробьевой Ю.С., Бахиреву П.Е. о запрете использовать квартиры для предоставления гостиничных услуг, в обоснование указав, что он является собственником квартиры № *** в доме № *** по ул. О. в г. Пскове.

На протяжении длительного времени в подъезде, где он проживает, квартира № ***, собственником которой является Воробьева Ю.С., и квартира № *** собственником которой является Бахирев П.Е., используются для предоставления гостиничных услуг. Информация об оказываемых гостиничных услугах распространяется через информационные ресурсы на сайтах «Букинг» и «Авито». Из данных объявлений следует, что жилые помещения продолжительное время используются для временного размещения гостей (посуточно), указывается время заезда и выезда гостей, имеется чистое постельное белье. При этом квартиры в нежилой фонд не переведены и не имеют отдельного изолированного входа, находятся на втором и третьем этажах дома, что для собственников квартир в подъезде дома создает не только неудобства, связанные с активным использованием помещений общей собственности, но и представляет угрозу безопасности для жизни и жилища – в квартиры постоянно заходят многочисленные туристы, от которых шум в доме, в квартирах зачастую устраиваются увеселительные мероприятия, что создает шум, в том числе и в ночное время суток. Жильцами дома неоднократно вызывалась полиция по факту противоправного поведения граждан, находящихся в данных квартирах.

Поскольку использованием квартир под мини-гостиницы нарушаются его права и законные интересы, а также права остальных жильцов многоквартирного дома, истец просит суд запретить Воробьевой Ю.С. использовать для предоставления гостиничных услуг квартиру № *** в доме № *** по ул. О. в г. Пскове, а также запретить Бахиреву П.Е. использовать для предоставления гостиничных услуг квартиру № *** в доме № *** по ул. О. в г. Пскове и взыскать с ответчиков расходы по уплате госпошлины.

Судом к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Бахирева О.В.

В судебное заседание истец Козлов М.А. не явился, его представитель – адвокат Котельникова Е.В. исковые требования и доводы в их обоснование поддержала.

Ответчик Бахирев П.Е. в судебное заседание не явился о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, в отзыве на иск указал, что в 2019 году он приобрел квартиру № *** в доме № *** по ул. О. в г. Пскове с целью сдачи ее в найм временным жильцам, зарегистрировал вид деятельности, как индивидуальный предприниматель для аренды и управления собственным или арендованным недвижимым имуществом и ведет свою предпринимательскую деятельность с 01.01.2020. Организация им гостиницы и незаконное оказание гостиничных услуг не соответствует действительности, поскольку в Постановлении Правительства РФ от 09.10.2015 № 1085 дано определение гостинице и гостиничным услугам. Так, гостиничные услуги – это комплекс услуг по обеспечению временного проживания в гостинице, включая сопутствующие услуги, перечень которых определяется исполнителем. Гостиница, отель – средство размещения, представляющее собой имущественный комплекс, включающий в себя здание или часть здания, в котором предоставляются услуги размещения и, как правило, услуги питания, имеющей службу приема и оборудования для дополнительных услуг. Он не владеет имущественным комплексом в доме и на его территории, и соответственно не оказывает гостиничные услуги.

Третье лицо Бахирева О.В. исковые требования считает необоснованными, указав, что они имеют законное право сдавать квартиру в найм на любой период времени, поскольку минимальный срок найма законом не установлен. При предоставлении квартиры в найм они устанавливают личности жильцов, временно проживающих в их квартире, заключают с ними договоры найма, от сдачи квартиры платят налоги.

Ответчик Воробьева Ю.С. в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена надлежащим образом, о причинах неявки суду не сообщила, возражений на иск не представила.

В соответствии со ст. 35 ГПК РФ лица, участвующие в деле, должны добросовестно пользоваться всеми принадлежащими им процессуальными правами и нести процессуальные обязанности, установленные федеральными законами. При неисполнении процессуальных обязанностей наступают последствия, предусмотренные законодательством о гражданском судопроизводстве.

Согласно ст. 113 ГПК РФ лица, участвующие в деле, а также свидетели, эксперты, специалисты и переводчики извещаются или вызываются в суд заказным письмом с уведомлением о вручении, судебной повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование судебного извещения или вызова и его вручение адресату.

На основании ст. 165.1 Гражданского кодекса РФ сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Согласно материалам дела, ответчик уведомлялась о месте и времени разбирательства дела, назначенного к слушанию на 01.12.2020 заказным письмом с уведомлением по адресу регистрации. Почтовая корреспонденция вернулась в Псковский городской суд с отметкой «истечение срока хранения».

На основании изложенного, суд рассмотрел дело в отсутствие ответчика.

Выслушав лиц, участвующих в деле, свидетеля, суд находит иски требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ч. 2 ст. 1 Жилищного кодекса РФ граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

В силу п. 1 ст. 288 Гражданского кодекса РФ и ч. 1 ст. 30 Жилищного кодекса РФ собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

В соответствии с ч. 1 ст. 17 Жилищного кодекса РФ жилое помещение предназначено для проживания граждан.

Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (ч. 2 ст. 17 ЖК РФ).

Как предусмотрено ч. 3 ст. 17 Жилищного кодекса РФ жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг.

На основании ч. 4 ст. 17 Жилищного кодекса РФ пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Таким образом, исходя из приведенных положений закона, жилое помещение в многоквартирном жилом доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг.

Как установлено в судебном заседании и подтверждается материалами дела, истец Козлов М.А. является собственником квартиры, расположенной по адресу: г. Псков, ул. О., д.***, кв. *** (л.д. 8).

Ответчик Бахирев П.Е., являясь индивидуальным предпринимателем и действуя в таком качестве, сдает принадлежащую ему квартиру по адресу: г. Псков, ул. О., д.***, кв. *** по договорам найма.

Воробьева Ю.С., являясь собственником квартиры № *** в указанном жилом доме, также сдает квартиру.

Факт сдачи спорных квартир посуточно, то есть использование жилого помещения для оказания гостиничных услуг, нашел свое подтверждение в ходе судебного заседания.

Согласно представленным объявлениям, размещенным на Интернет-ресурсах «Букинг» и «Авито», видно, что квартира № *** сдается как апартаменты посуточно, указаны условия размещения: время заезда и выезда, условия бронирования, наличие удобств в номере, трансфер (бесплатно) (л.д. 9-24).

Квартира № *** в объявлении представлена как двухуровневые апартаменты, которая сдается посуточно с мебелью и удобствами в номере, с питанием и напитками, трансфером до аэропорта и обратно, стойкой регистрации, с указанием даты заезда и даты отъезда, стоимость 1 ночи – от 2 700 рублей, 2 ночи – от 5 400 рублей и другое. Также указано, что персонал говорит на английском и русском языках (л.д. 35-37).

В судебном заседании свидетель Бизяева А.А. подтвердила, что квартиры ответчики сдают посуточно, постоянно меняются жильцы.

В июне 2020 года истец Козлов М.А. и свидетель Бизяева А.А. обращались с заявлениями в полицию о том, что квартира Бахирева П.Е. и Воробьевой Ю.С. сдается посуточно. В квартире № *** собралась компания молодых людей, которые распивали спиртные напитки, в состоянии алкогольного опьянения ходили по подъезду, шумели, курили.

Оснований не доверять показаниям свидетеля у суда не имеется, поскольку указанные показания соответствуют материалам дела.

Возражая против предъявленных требований, ответчик Бахирев П.Е. и третье лицо Бахирева О.В. указали на законность их бизнеса – жилое помещение они сдают в аренду, заключают с гостями договоры найма и у них отсутствует гостиничный комплекс.

Оценив доводы стороны, суд приходит к следующему.

Постановлением Правительства РФ от 16.02.2019 N 158 утверждено Положение о классификации гостиниц.

Гостиницы, отель - средство размещения, представляющее собой имущественный комплекс, включающий в себя здание или часть здания, помещения и иное имущество, в котором предоставляются услуги размещения и, как правило, услуги питания, имеющее службу приема, а также оборудование для оказания дополнительных услуг (п. 5).

Сдаваемые ответчиками квартиры не обладают признаками гостиницы, но при этом, как установлено судом, они оказывают гостиничные услуги.

Так, Постановлением Правительства РФ от 09.10.2015 N 1085 (ред. от 18.07.2019) утверждены Правила предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации".

Настоящие Правила разработаны в соответствии с Законом Российской Федерации "О защите прав потребителей" и регулируют отношения в области предоставления гостиничных услуг.

Основные понятия, используемые в настоящих Правилах, означают следующее:

"цена номера (места в номере)" - стоимость временного проживания и иных сопутствующих услуг, определенных исполнителем, оказываемых за единую цену;

"потребитель" - гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий и (или) использующий гостиничные услуги исключительно для личных и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

"исполнитель" - организация независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю гостиничные услуги;

"заказчик" - физическое (юридическое) лицо, имеющее намерение заказать или приобрести либо заказывающее или приобретающее гостиничные услуги в соответствии с договором об оказании гостиничных услуг (далее - договор) в пользу потребителя;

"бронирование" - предварительный заказ мест и (или) номеров в гостинице заказчиком (потребителем);

"расчетный час" - время, установленное исполнителем для заезда и выезда потребителя.

В объявлениях, которые размещают ответчики на Интернет-ресурсах для привлечения гостей, указано на сдачу апартаментов и номеров посуточно, бронирование номеров, расчетный час, трансфер (бесплатно), уборка номеров, и другое.

Доводы третьего лица о сдаче квартиры по договору найма не могут быть приняты судом во внимание в связи со следующим.

В соответствии с п. 1 ст. 671 Гражданского кодекса РФ по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Местом жительства признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает (п. 1 ст. 20 ГК РФ)

Из представленных на обозрение договоров найма, заключенных между ИП Бахиревым П.Е. и лицами, которому предоставляется жилое помещение, и пояснений третьего лица следует, что квартира предоставляется во временное пользование с мебелью, аксессуарами, бытовой техникой, посудой, кухонными принадлежностями

комплектами постельного белья и полотенцами, квартира сдается на сутки, с указанием времени заезда и выезда, уборкой квартиры занимается ответчик (п.д. 5б).

Гостиничная услуга - это комплексная услуга, включающая в себя целый ряд составляющих услуг, которые необходимы для реализации общей, единой, главной цели - предоставления гостиничного номера для временного проживания и создания комфортных условий для пребывания в нем.

Поскольку в спорных квартирах гости (жильцы) проживают непродолжительное время, а расчетным временем являются сутки, следовательно, третье лицо подменяет понятие проживание в жилом помещении – пребыванием.

Таким образом, приведенные выше доказательства, бесспорно подтверждают использование ответчиками квартир для временного размещения гостей с целью предоставления гостиничных услуг, а не сдачи жилого помещения в наем для проживания нанимателям.

В соответствии со ст. 12 Гражданского кодекса РФ защита нарушенного права может осуществляться, в том числе, путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения

В силу ст. 304 Гражданского кодекса РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

С учетом изложенного, обстоятельством, имеющим значение для правильного рассмотрения дела о пресечении действий, нарушающих право, является установление факта нарушения ответчиками права, принадлежащего истцу, либо угрозы такого нарушения.

Таким образом, использование собственниками Бахиревым П.Е. и Воробьевой Ю.С. принадлежащих им квартир для предоставления гостиничных услуг, то есть для временного размещения граждан на возмездной основе, противоречит действующему законодательству, а именно п. 3 ст. 288 Гражданского кодекса РФ и п. п. 2, 4 ст. 17 Жилищного кодекса РФ и нарушает права и законные интересы истца, поскольку ответчиками допускается проживание в принадлежащих им квартирах неустановленного количества лиц, которые устраивают шум в ночное время, что создает неудобства для комфортного проживания.

При таких обстоятельствах исковые требования являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

На основании ч. 1 ст. 98 ГПК РФ с Бахирева П.Е. и Воробьевой Ю.С. в пользу истца подлежит взысканию уплаченная им при подаче иска госпошлина в размере 300 рублей, в равных долях по 150 рублей с каждого ответчика.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 194, 197, 198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования Козлова М.А. удовлетворить.

Запретить Воробьевой Ю.С. использовать квартиру № *** в доме №*** по ул. О. в городе Пскове для предоставления гостиничных услуг.

Запретить Бахиреву П.Е. использовать квартиру № *** в доме №*** по ул. О. в городе Пскове для предоставления гостиничных услуг.

Взыскать с Воробьевой Ю.С. и Бахирева П.Е. в пользу Козлова М.А. расходы по уплате госпошлины в размере 150 рублей с каждого.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Псковский областной суд через Псковский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья Т.А. Семёнова

Мотивированное решение изготовлено 8 декабря 2020 года.