

Судья Семёнова Т.А.

Дело № 2- 2986/2020 № 33-269/2021

(УИД 60RS0001-01-2020-007042-85)

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

2 марта 2021 года город Псков

Судебная коллегия по гражданским делам Псковского областного суда

в составе:

председательствующего Сладковской Е.В.

судей Дмитриевой Ю.М. и Кузнецовой Э.В.

при секретаре Александровой А.А.

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

по апелляционной жалобе третьего лица Бахиревой О.В. на решение Псковского городского суда Псковской области от 1 декабря 2020 года,

Заслушав доклад судьи Сладковской Е.В., объяснения представителя истца – адвоката Котельниковой Е.В., а также объяснения третьего лица Бахиревой О.В., судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Козлов М.А., будучи собственником квартиры (****), расположенной <****>, обратился в суд с иском к своим соседям – Воробьевой Ю.С. и Бахиреву П.Е., соответственно собственникам квартир (****) и (****), расположенных <данные изъяты> (кв. (****)) и на третьем (кв. № (****)) этажах об устранении нарушений его права собственности в порядке статьи 304 ГК РФ.

В обоснование своих требований указал, что ответчики длительное время используют свои квартиры для предоставления гостиничных услуг, в том числе и посуточно, размещая об этом информацию на информационных ресурсах в сети Интернет, то есть в нарушение ч.1 ст. 17 ЖК РФ (не по назначению).

Квартиры ответчиков расположены в многоквартирном жилом доме, не переведены в нежилой фонд, не имеют отдельного изолированного входа.

Полагает, что такими действиями ответчиков нарушаются базовые принципы безопасности; создаются неудобства, связанные с шумом в ночное время: нарушение своих прав связывает с проживанием в квартирах ответчиков неустановленного количества граждан, не зарегистрированных по месту жительства; которые пользуются помещениями, находящимися в общей собственности жильцов дома; и коммунальными услугами.

Фактическое предоставление гостиничных услуг ответчиками производится без соблюдения требований действующего законодательства, что также нарушает санитарно-эпидемиологические требования и нормы пожарной безопасности.

Истец, ссылаясь на ч.1 ст. 30, ч.3 ст. 17 ЖК РФ и ч.1 ст. 288 ГК РФ, указывает, что жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг, поэтому просит суд запретить ответчикам судебным решением использовать свои жилые помещения для этих целей; разрешив вопрос о взыскании госпошлины по <данные изъяты> руб. с каждого из ответчиков.

Ответчик Воробьева Ю.С. в судебное заседание не явилась, письменных объяснений либо возражений на иск не предоставила.

Ответчик Бахирев П.Э. также не явился в судебное заседание, но в своих письменных объяснениях иск не признал, пояснив, что приобрел квартиру (****) в <****> в 2019 году для сдачи в найм временным жильцам. Гостиничные услуги не оказывает, поскольку не владеет имущественным комплексом в указанном доме, а сдача им своей квартиры в найм не отвечает признакам оказания гостиничных услуг, которые предусмотрены Правилами предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 9.10.2015 № 1085.

Бахирева О.В., <данные изъяты> ответчика Бахирева П.Е., привлеченная к участию в деле в качестве третьего лица на стороне ответчика, иск не признала, пояснив, что она и супруг имеют право сдавать свою квартиру в найм на любой период времени, поскольку минимальный срок такой сдачи жилья в найм не установлен законом.

При сдаче квартиры (****) в найм с жильцами заключаются письменные договоры найма жилого помещения; при этом устанавливаются их личности по документам. От сдачи жилья в найм ими уплачиваются налоги.

Решением Псковского городского суда от 1 декабря 2020 года, с учетом определения от 10 декабря 2020 года об исправлении описки, искивые требования Козлова М.А. удовлетворены.

Запрещено Воробьевой Ю.С. использовать квартиру (****) в <****> для предоставления гостиничных услуг.

Запрещено Бахиреву П.Е. использовать квартиру (****) в <****> для предоставления гостиничных услуг.

Взыскано с Воробьевой Ю.С. и Бахирева П.Е. в пользу Козлова М.А. расхода по уплате госпошлины в размере <данные изъяты> руб. с каждого.

В апелляционной жалобе, основной и дополнительной, третье лицо Бахирева О.В. ставит вопрос об отмене решения суда с вынесением нового решения об отказе в удовлетворении иска, поскольку суд первой инстанции неверно определил обстоятельства дела, которые имеют значение для дела, односторонне оценил обстоятельства, неверно и неполно интерпретировал законы.

Суд первой инстанции вынес решение в нарушение ч.2 ст. 30 ЖК РФ и ч.1 и ч.2 ст. 209 ГК РФ, лишив их семью законного дохода для содержания семьи; придя к неправильному выводу о предоставлении ими гостиничных услуг и не дав надлежащей оценки договорам найма жилого помещения, составленным в письменном виде в соответствии с законом, которые в установленном порядке не признаны недействительными. Сам факт размещения информации о предоставлении жилого помещения в найм в сети Интернет не свидетельствует и не подтверждает предоставление ими гостиничных услуг.

Выводы суда являются противоречивыми в той части, что целью гостиничной услуги является предоставление гостиничного номера для временного проживания, а суд пришел к выводу о том, что их квартира (****) не обладает признаками гостиницы.

В заседание апелляционной инстанции не явились ответчики Бахирев П.Е. и Воробьева Ю.С., а также истец Козлов М.А., которые были надлежаще извещены о времени и месте судебного разбирательства, о причинах неявки не сообщили, об отложении дела слушанием не просили, в связи с чем, на основании ч. 1 статьи 327 и ч. 3 ст. 167 ГПК РФ судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело при данной явке.

Согласно ч. 1 ст. 327.1 ГПК РФ суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционных жалобе, возражениях относительно жалобы.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы третьего лица Бахиревой О.В. и возражений на них представителя истца – адвоката Котельниковой Е.В., судебная коллегия находит, что решение суда подлежит отмене с вынесением нового решения об отказе в удовлетворении заявленных требований в связи с неверным определением обстоятельств по делу, имеющих существенное значение, и с недоказанностью обстоятельств, установленных судом, что привело к неправильному применению материального закона.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции установил, что факт сдачи своих квартир ответчиками ((****) и (****)) посуточно, то есть использование помещения для оказания гостиничных услуг, несмотря на то, что эти квартиры не являются гостиницами, нашел свое подтверждение, что противоречит ч.1 ст. 1 ЖК РФ, ч.2 ст. 288 ГК РФ, ч.ч.1-3 ст. 17 ЖК РФ и ч.1 ст. 30 ЖК РФ, из которых следует, что жилое помещение не может использоваться для предоставления гостиничных услуг.

Доводы ответчика Бахирева П.Е. и третьего лица Бахиревой О.В. о сдаче квартиры (****) в найм не приняты во внимание по основаниям ч.1 ст. 671 и ч.1 ст. 20 ГК РФ, поскольку в этом случае понятие проживание подменяется понятием пребывание.

Исходя из установленного факта использования ответчиками принадлежащих им квартир для предоставления гостиничных услуг для временного размещения граждан на возмездной основе, что противоречит изложенному действующему законодательству, суд первой инстанции пришел к выводу о нарушении прав и законных интересов истца; поскольку ответчиками допускается проживание в принадлежащих им квартирах неустановленного количества лиц, которые устраивают шум в ночное время, что создает неудобства для комфортного проживания, а потому применил по делу положения ст.ст. 12 и 304 ГК РФ.

Судебная коллегия не может согласиться с таким выводом по следующим основаниям.

Так, судом установлено, что стороны являются соседями, проживают в одном доме (****) по <****>, находящемся в исторической части города. Квартира истца (****) <данные изъяты> принадлежит ему на основании договора купли-продажи от (дд.мм.гг.) (собственность зарегистрирована (дд.мм.гг.)).

Ответчик Воробьева Ю.С. является собственником квартиры (****), также расположенной на втором этаже, ее право собственности зарегистрировано (дд.мм.гг.).

Квартира ответчика Бахирева П.Е. за номером (****) расположена <данные изъяты>, его право на данное жилое помещение зарегистрировано (дд.мм.гг.). Квартира (****) <данные изъяты> с квартирой (****), в которой проживает Б.А.А., допрошенная судом в качестве свидетеля по данному делу.

В соответствии с ч.2 ст. 209 Гражданского кодекса РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии с ч.1 ст. 30 Жилищного кодекса 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.

В порядке ч.2 ст. 30 Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом.

Конституция Российской Федерации предусматривает, что осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц (ч.3 ст. 17).

То обстоятельство, что в квартире ответчика Бахирева П.Е. с конца 2019 года временно (краткосрочно и посуточно) проживают граждане, которые приезжают в <****>, не является спорным по данному делу.

В отношении ответчика Воробьевой Ю.С. такие обстоятельства материалами дела не подтверждаются достаточными доказательствами: сама ответчица в суд не явилась; письменных объяснений не предоставила; не предоставлено таких доказательств и истцом.

Как усматривается из материалов дела, истцом в качестве способа защиты своих прав избрана ст. 304 ГК РФ, в соответствии с которой собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 45 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», применяя ст. 304 ГК РФ, в силу которой собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, судам необходимо учитывать следующее.

В силу ст. ст. 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

Таким образом, в силу приведенного правового регулирования и в соответствии со ст. 56 ГПК РФ истец должен доказать, что действиями ответчиков нарушаются его права либо существует угроза нарушения прав.

Как видно из искового заявления и позиции представителя истца – адвоката Котельниковой Е.В., нарушение своих прав истец связывает с активным использованием помещений общей собственности; с угрозой безопасности жизни и жилища; нарушением санитарно-эпидемиологических требований и пожарной безопасности; а также постоянным шумом в доме, в том числе и в ночное время.

В подтверждение изложенных доводов истцом не представлено никаких доказательств, а само по себе временное проживание граждан в квартире ответчика Бахирева П.Е. прав истца не нарушает и не создает угрозу нарушения таких прав.

Факты нарушения тишины и покоя ответчиками либо проживающими в квартире (****) гражданами не засвидетельствованы в установленном порядке; а показания свидетеля Б.А.А. в этой части не могут быть признаны достоверными и достаточными, учитывая, что в материалах дела имеются ее жалобы в органы

полицейские, поданные в 2020 году в отношении ответчика Бахирева П.Е. по факту использования им своей квартиры для предоставления, по ее мнению, гостиничных услуг, что говорит о конфликтных отношениях между данным свидетелем и ответчиком Бахиревым П.Е.

Ни одного правового решения по жалобам Б.А.А. принято не было, равно как отсутствуют в материалах дела и какие-либо решения органов Роспотребнадзора, санитарной службы, жилищной инспекции либо пожарной инспекции о нарушении ответчиками санитарно-эпидемиологических и пожарных норм и правил.

Отсутствуют в материалах дела и доказательства того, что ответчиками был причинен ущерб общему имуществу собственников данного многоквартирного жилого дома (в подъезде, на лестнице и т.д.).

При указанных обстоятельствах судебная коллегия приходит к выводу о том, что оснований для удовлетворения исковых требований в порядке ст. 304 ГК РФ не имеется.

Что касается ссылки суда на ст. 17 ЖК РФ и ст. 228 ГК РФ, то при систематическом использовании жилых помещений не по назначению в отношении собственников таких помещений предусмотрена иная ответственность, а именно: привлечение к административной ответственности; запрет деятельности либо применение ст. 293 ГК РФ о продаже жилого помещения с публичных торгов при соблюдении установленных законом условий.

Вместе с тем, такая ответственность не является основанием для применения ст. 304 ГК РФ.

Руководствуясь п. 2 ст. 328 ГПК РФ, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А :

Решение Псковского городского суда от 1 декабря 2020 года отменить, постановить по делу новое решение.

Отказать Козлову М.А. в удовлетворении исковых требований к Воробьевой Ю.С. о запрете использовать квартиру (****) в <****> для предоставления гостиничных услуг и к Бахиреву П.Е. о запрете использовать квартиру (****) в <****> для предоставления гостиничных услуг.

Апелляционное определение может быть обжаловано в Третий кассационный суд общей юрисдикции в течение трёх месяцев со дня вынесения через суд первой инстанции.

Председательствующий Е.В. Сладковская

Судьи Дмитриева Ю.М. и Э.В. Кузнецова