

ТРЕТИЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД
ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

№88-12384/2021

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Санкт-Петербург

21 июля 2021 года

Судебная коллегия по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции
в составе

председательствующего судьи Шевчук Т.В.,

судей Нестеровой А.А., Смирновой О.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело №2-2986/2020 по иску Козлова М.А. к Воробьевой Ю.С., Бахиреву П.Е. о запрете использовать квартиру для предоставления гостиничных услуг, по кассационной жалобе представителя Козлова М.А. по доверенности Котельниковой Е.В. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Псковского областного суда от 02 марта 2021 года.

Заслушав доклад судьи Шевчук Т.В., объяснения представителя Козлова М.А. по доверенности Котельниковой Е.В., судебная коллегия по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции

установила:

Козлов М.А. обратился в суд с иском к Воробьевой Ю.С. и Бахиреву П.Е. о запрете использовать жилые помещения для предоставления гостиничных услуг.

В обоснование требований истец 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.

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.

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

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Псковского областного суда от 02 марта 2021 года решение суда от 1 декабря 2020 года отменено, постановлено по делу новое решение, которым в удовлетворении иска Козлову М.А. отказано.

В кассационной жалобе представитель Козлова М.А. по доверенности Котельникова Е.В. ставит вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским

делам Псковского областного суда от 02 марта 2021 года, как постановленного с нарушением норм материального и процессуального права.

В возражениях на кассационную жалобу Бахирев П.Е. критикует доводы жалобы и содержится просьба об оставлении обжалуемого судебного постановления без изменения.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, возражений, судебная коллегия приходит к выводу об удовлетворения жалобы.

Согласно статье 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Таких нарушения допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом, стороны являются соседями, проживают в одном доме № по <адрес>, находящемся в исторической части города. Квартира истца № на <данные изъяты> этаже принадлежит ему на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, право собственности зарегистрировано ДД.ММ.ГГГГ.

Воробьева Ю.С. является собственником квартиры №, также расположенной на <данные изъяты> этаже, ее право собственности зарегистрировано ДД.ММ.ГГГГ.

Квартира Бахирева П.Е. № расположена на <данные изъяты> этаже указанного жилого дома, его право на данное жилое помещение зарегистрировано ДД.ММ.ГГГГ.

Помещения квартир № и № используется для кратковременного проживания граждан, что установлено из объявлений в сети Интернет и фактического пользования жилым помещением двух квартир, принадлежащих ответчикам.

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции, установив факт сдачи ответчиками своих квартир № и № посуточно, то есть использование помещения для оказания гостиничных услуг, несмотря на то, что эти квартиры не являются гостиницами, руководствуясь положениями статей 1, 17, 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 288 Гражданского кодекса Российской Федерации, пришел к выводу, что ответчиками нарушается действующее жилищное законодательство, в связи с чем, указал на запрещение незаконных действий.

С выводами суда первой инстанции не согласился суд апелляционной инстанции.

Отменяя решение суда и отказывая в удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции исходил из того, что факты нарушения тишины и покоя ответчиками либо проживающими в квартире № гражданами не засвидетельствованы в установленном порядке, а показания свидетеля Бизяевой А.А. в этой части не могут быть признаны достоверными и достаточными, учитывая, что в материалах дела имеются ее жалобы в органы полиции, поданные в ДД.ММ.ГГГГ 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. При этом суд указал, что истцом не представлено доказательств, что временное проживание граждан в квартире Бахирева П.Е. нарушают права истца и создает угрозу нарушения таких прав, 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.).

Вместе с тем, судом апелляционной инстанции не учтено следующее.

Согласно части 2 статьи 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.

Статьей 17 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что 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.

В соответствии со статьями 209, 288 Гражданского кодекса РФ, статьей 30 Жилищного 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. Собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением, т.е. для постоянного проживания. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

В ходе рассмотрения дела судом достоверно установлено, что в квартирах № и № многоквартирного дома осуществляется гостиничная деятельность, направленная на извлечение прибыли, а именно квартира используется для сдачи постояльцам, минимальный срок сдачи - 1 сутки, указаны условия размещения: время заезда и выезда, условия бронирования, наличие удобств в номере, служба трансфера оказываются бесплатно, указано, что персонал говорит на английском и русском языках.

Ответчик Бахирев П.Е., возражая против заявленных требований, ссылался на договоры краткосрочного найма жилых помещений, которые заключаются от имени ИП Бахирева П.Е., а обязательства по договору включают в себя только предоставление жилого помещения нанимателю и не предполагают оказание услуг по уборке квартиры, иных услуг, указанных в иске и каких-либо гостиничных услуг.

Вместе с тем, обстоятельства оказания именно гостиничных услуг, указанных в объявлениях, были установлены судами с достоверностью, принадлежность и размещение рекламы, представленной в дело, ответчиками не оспаривались.

Отказывая в удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции указал на отсутствие нарушение прав истца.

Согласно Правилам предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации N1085 (действовавших на момент принятия апелляционного определения), гостиничные услуги направлены на удовлетворение потребностей граждан во временном проживании, т.е. размещении в номере.

При этом согласно пункту 5 Постановления Правительства Российской Федерации N 1085 предоставление гостиничных услуг допускается только при наличии свидетельства о присвоении гостинице соответствующей категории, предусмотренной системой

классификации гостиниц и иных средств размещения, утвержденной Министерством культуры Российской Федерации, в случае если в соответствии с законодательством Российской Федерации такое требование вводится для отдельных субъектов или на всей адрес.

Использование собственником (иными лицами) принадлежащей ему квартиры в качестве гостиничного номера или для организации хостела, т.е. для временного заселения граждан на возмездной основе, противоречит как пункту 3 статьи 288 ГК РФ, так и пункту 2, 4 статьи 17 ЖК РФ.

Исходя из статьи 22 Кодекса и Национального стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 51185-2008, утв. Приказом Ростехрегулирования N518-ст, деятельность по оказанию гостиничных услуг может осуществляться лишь после перевода жилого помещения (или совокупности жилых помещений) в нежилое и оснащения указанного помещения оборудованием, необходимым для оказания потребителям услуг надлежащего качества: системой звукоизоляции номеров, средствами противопожарной безопасности, охранной сигнализацией, сейфами для принятия на хранение денег и драгоценностей, средствами для уборки и санитарной очистки номеров.

В соответствии с пунктом 3 Постановления Правительства Российской Федерации N1085 гостиница и иное средство размещения - имущественный комплекс (здание, часть здания, оборудование и иное имущество), предназначенный для оказания гостиничных услуг (далее - гостиница).

Согласно пункту 1.1 Приказа Минжилкомхоза адрес от 04.08.1981 N420 "Об утверждении и введении в действие "Правил технической эксплуатации гостиниц и их оборудования" задачей технической эксплуатации гостиничного фонда является обеспечение исправного состояния конструкций, частей зданий и инженерного оборудования гостиниц и бесперебойной их работы в пределах не менее нормативного срока службы, своевременное выполнение планово-предупредительного ремонта, обеспечение надлежащего благоустройства и санитарно-технического состояния зданий и прилегающего к ним участка. Гостиницы, передаваемые в эксплуатацию, должны соответствовать проекту и требованиям главы СНиП по нормам проектирования гостиниц (пункт 1.17).

Перевод квартир № и № в нежилое помещение осуществлен не был.

Вместе с тем, суд апелляционной инстанции оставил без внимания и оценки, что осуществление деятельности по оказанию гостиничных услуг в принадлежащих ответчикам жилых помещений в многоквартирном доме без их перевода в нежилые нарушает требования действующего законодательства, а также права и законные интересы как жителей указанного дома, в том числе истца, поскольку Козлову М.А., как собственнику жилого помещения в многоквартирном доме, принадлежит и право на общее имущество многоквартирного дома в соответствии с положениями статьи 36 Жилищного кодекса РФ.

В данном случае использование ответчиками принадлежащих им жилых помещений и общего имущества многоквартирного дома в нарушение действующего законодательства, создавая угрозу реального нарушения прав, представляет истцу на основании статьи 12 Гражданского кодекса РФ право воспользоваться избранным им способом защиты в виде запрета ответчикам использовать жилое помещение для предоставления гостиничных услуг.

Указанные обстоятельства судом апелляционной инстанции не были учтены.

Учитывая, что повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции (пункт 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. N 16 "О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции"), а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), судебная коллегия Третьего кассационного суда общей юрисдикции считает необходимым отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Псковского областного суда от 02 марта 2021 года и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390 и 390.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Псковского областного суда от 02 марта 2021 года отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи