

1 инстанция № 33-1539/2021

Судья С.

производство (\*\*\*\*)

УИД (\*\*\*\*)

### АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

14 сентября 2021 года город Псков

Судебная коллегия по гражданским делам Псковского областного суда в составе:

председательствующего Белоноговой Н.Ю.,

судей Кузнецовой Э.В., Зайцевой Е.К.,

при секретаре Гриневой О.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по апелляционной жалобе третьего лица Б. на решение Псковского городского суда Псковской области от 01 декабря 2020 года по иску К. к В., П. о запрете использовать квартиры для предоставления гостиничных услуг.

Заслушав доклад судьи Зайцевой Е.К., объяснения третьего лица Б., поддержавшей доводы апелляционной жалобы, представителя истца К. - адвоката Котельниковой Е.В., полагавшей решение законным и обоснованным, судебная коллегия

#### УСТАНОВИЛА:

К., являющийся собственником квартиры (\*\*\*\*), расположенной в доме (\*\*\*\*) по <\*\*\*\*>, обратился в суд с иском к В. и П., соответственно собственникам квартир (\*\*\*\*) и (\*\*\*\*), расположенных в том же доме на втором (кв. (\*\*\*\*)) и на третьем (кв. (\*\*\*\*)) этажах с требованием о запрете использовать квартиры ответчиков для предоставления гостиничных услуг.

В обоснование заявленных 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 части 1 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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 положения части 1 статьи 30, части 3 статьи 17 ЖК РФ и части 1 статьи 288 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), указывает, что жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг, поэтому просит суд запретить ответчикам использовать свои жилые помещения для этих целей.

Ответчик В. в судебное заседание не являлась, письменных объяснений либо возражений на иск не предоставила.

Ответчик П. в судебное заседание также не явился, в своих письменных объяснениях иск не признал, пояснив, что приобрел квартиру (\*\*\*\*) в доме (\*\*\*\*) по <\*\*\*\*> 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.

Б., супруга ответчика П., 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 законом минимальный срок такой сдачи жилья не установлен. При сдаче квартиры 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 01 декабря 2020 года, с учетом определения от 10 декабря 2020 года об исправлении описки, иски удовлетворены.

В. и П. запрещено использовать квартиры (\*\*\*\*) и (\*\*\*\*) соответственно в доме <\*\*\*\*> для предоставления гостиничных услуг. С В. и П. в пользу К. взысканы расходы по уплате госпошлины в размере по 150 руб. с каждого.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Псковского областного суда от 02 марта 2021 года решение Псковского городского суда Псковской области от 01 декабря 2020 года отменено, постановлено новое решение, которым К. отказано в удовлетворении исковых требований.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 21 июля 2021 года указанное апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Псковского областного суда отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

(дд.мм.гг.) апелляционная жалоба Б. принята к производству апелляционной инстанции Псковского областного суда.

В апелляционной жалобе третье лицо Б. 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.

Представитель истца К. – адвокат Котельникова Е.В. представила возражения на апелляционную жалобу, в которых просила оставить вынесенное по делу решение без изменения, а апелляционную жалобу Б. без удовлетворения.

Истец К., а также ответчики П. и В., извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения жалобы, в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились, ходатайств об отложении рассмотрения дела в апелляционную инстанцию не представили, о причинах неявки не сообщили. При указанных обстоятельствах, учитывая положения статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ), судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

В соответствии с частью 1 статьи 327.1 ГПК РФ суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе и возражениях относительно жалобы.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы и возражений на нее, с учетом пояснений лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

Согласно части 2 статьи 1 ЖК РФ граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

На основании части 1 статьи 17 ЖК 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 (часть 2).

В соответствии с частью 3 статьи 17 ЖК РФ не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, гостиниц, а также осуществление в жилых помещениях миссионерской деятельности, за исключением случаев, предусмотренных статьей 16 Федерального закона от 26 сентября 1997 года N 125-ФЗ "О свободе совести и о религиозных объединениях". Жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг.

В силу части 4 статьи 17 ЖК 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.

Согласно статьям 209, 288 ГК РФ, статьей 30 ЖК 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.

На основании части 1 статьи 22 ЖК РФ перевод жилого помещения в нежилое помещение допускается с учетом соблюдения требований настоящего Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности.

Судом установлено, что стороны являются собственниками жилых помещений, расположенных в доме <\*\*\*\*>.

Истцу К. на праве собственности, возникшем на основании договора купли-продажи от (дд.мм.гг.), зарегистрированном в установленном законом порядке (дд.мм.гг.), принадлежит квартира (\*\*\*\*), расположенная на втором этаже указанного дома.

Ответчик В. является собственником квартиры (\*\*\*\*), также расположенной на втором этаже указанного дома, ее право собственности зарегистрировано (дд.мм.гг.).

Квартира ответчика П. - (\*\*\*\*) расположена на третьем этаже того же жилого дома, его право на данное жилое помещение зарегистрировано (дд.мм.гг.).

Также судом установлено, что ответчик П., являясь индивидуальным предпринимателем и действуя в таком качестве, сдает принадлежащую ему квартиру по договорам найма. В. также сдает принадлежащую ей квартиру.

Удовлетворяя иски, суд первой инстанции исходил из того, что в ходе рассмотрения дела был достоверно установлен факт осуществления в квартирах (\*\*\*\*) и (\*\*\*\*) вышеуказанного многоквартирного дома гостиничной деятельности, направленной на извлечение прибыли, а именно: квартиры используются для сдачи постояльцам, минимальный срок сдачи - 1 сутки, указаны условия размещения: время заезда и выезда, условия бронирования, наличие мебели, удобств, питания, напитков в номере, служба трансфера оказываются бесплатно, указано, что персонал говорит на английском и русском языках.

Указанные обстоятельства подтверждаются информацией о сдаче посуточно апартаментов, размещенной на Интернет-ресурсе «Букинг» (т.1 л.д. 19-38), показаниями свидетеля А., проживающей в квартире (\*\*\*\*) того же дома, которая подтвердила, что ответчики сдают свои квартиры посуточно, а также представленным суду образцом договора найма, заключаемого ИП П. с нанимателями, из условий которого следует, что жилое помещение предоставляется во временное пользование нанимателям с мебелью, аксессуарами, бытовой техникой, посудой, кухонными принадлежностями, комплектами постельного белья и полотенец. При этом квартира сдается на сутки, с указанием времени заезда и выезда (т.1, л.д. 56).

Оценив представленные доказательства, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что ответчиками осуществляется деятельность по сдаче принадлежащих им жилых помещений для предоставления гостиничных услуг в нарушение требований действующего законодательства, а также прав и законных интересов жителей данного дома, в том числе и прав истца К., как собственника жилого помещения в многоквартирном доме, которому принадлежит и право на общее имущество многоквартирного дома в соответствии с положениями статьи 36 ЖК РФ.

Судебная коллегия находит выводы суда первой инстанции правильными.

Согласно Правилам предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства от 09.10.2015 №1085 (действовавшим до 31.12.2020), гостиничные услуги направлены на удовлетворение потребностей граждан во временном проживании, т.е. размещении в номере.

При этом согласно пункту 5 Постановления Правительства Российской Федерации от 09.10.2015 №1085, предоставление гостиничных услуг допускается только при наличии свидетельства о присвоении гостинице определенной категории, предусмотренной Положением о классификации гостиниц, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2019 года N158, в случае если такое требование предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Аналогичные требования закреплены в настоящее время в пункте 5 Правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 18.11.2020 № 1853, согласно которым предоставление гостиничных услуг допускается только при наличии свидетельства о присвоении гостинице определенной категории, предусмотренной положением о классификации гостиниц, утверждаемым в соответствии с частью седьмой статьи 5 Федерального закона "Об основах туристской деятельности в Российской Федерации", в случае если такое требование предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Согласно статье 1 Федерального закона от 24.11.1996 N 132-ФЗ "Об основах туристской деятельности в Российской Федерации" средство размещения определено как имущественный комплекс, включающий в себя здание или часть здания, помещения, оборудование и иное имущество и используемый для временного размещения и обеспечения временного проживания физических лиц. Гостиница определена как средство размещения, в котором предоставляются гостиничные услуги и которое относится к одному из видов гостиниц,

предусмотренных положением о классификации гостиниц, утвержденным Правительством Российской Федерации. В свою очередь гостиничные услуги определены как комплекс услуг по предоставлению физическим лицам средства размещения и иных услуг, предусмотренных Правилами предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации, утвержденными Правительством Российской Федерации, которые предоставляются индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами.

Согласно пункту 1.1 Приказа Минжилкомхоза РСФСР от 04.08.1981 №420 «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 1.18).

Учитывая вышеизложенное, использование собственником (иными лицами) принадлежащих им квартир в качестве гостиничных номеров 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.

Перевод квартир (\*\*\*\*), (\*\*\*\*), расположенных в доме <\*\*\*\*> в нежилые помещения осуществлен не был, а использование их под гостиничные номера, то есть для временного заселения граждан на возмездной основе, не соответствует требованиям действующего законодательства, и влечет нарушение прав и законных интересов других жителей многоквартирного дома, в том числе прав истца К., как собственника жилого помещения в многоквартирном доме, на принадлежащее ему в соответствии с положениями статьи 36 ЖК РФ общее имущество в многоквартирном доме.

С учетом изложенного суд пришел к обоснованному выводу о том, что на В. и П. должна быть возложена обязанность по прекращению осуществления незаконной деятельности по предоставлению гостиничных услуг.

Доводы стороны ответчика П. о том, что ими осуществляется деятельность по сдаче квартир по договорам найма жилого помещения иным лицам для проживания, судебная коллегия находит несостоятельными, поскольку установлено, что фактически ответчики используют принадлежащие им квартиры под гостиничные номера, то есть для временного заселения (размещения) посторонних граждан на возмездной основе.

Вместе с тем, согласно пункту 1 статьи 671 ГК 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.

В свою очередь организация гостиничных услуг является самостоятельным видом деятельности, направленным исключительно на извлечение прибыли.

Следовательно, использование собственниками принадлежащих им квартир под гостиничные номера в силу закона не может расцениваться как предоставление жилого помещения по договору найма.

Довод жалобы о том, что суду надлежало выделить требования К. к П. в отдельное производство, судебной коллегией отклоняется, поскольку в силу части 1 статьи 151 ГПК РФ истец вправе соединить в одном заявлении несколько исковых требований, связанных между собой.

В соответствии с частью 2 статьи 151 ГПК РФ выделение части исковых требований в отдельное производство в случае целесообразности их раздельного рассмотрения является правом суда.

По настоящему делу оснований для выделения судом в отдельное производство требований К., предъявленных к П., не имелось.

С учетом изложенного, судебная коллегия полагает, что при разрешении спора судом первой инстанции правильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела, правильно применены нормы материального и процессуального права, выводы суда соответствуют установленным по делу обстоятельствам.

Доводы апелляционной жалобы по существу сводятся к несогласию третьего лица с решением суда, не содержат фактов, которые не проверены и не учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела и имели бы правовое значение для рассматриваемого спора, не опровергают правильность выводов суда, и не содержат предусмотренных статьей 330 ГПК РФ оснований для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке.

Руководствуясь статьями 328, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

Решение Псковского городского суда Псковской области от 01 декабря 2020 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Б. – без удовлетворения.

На состоявшиеся судебные акты может быть подана кассационная жалоба через суд первой инстанции в Третий кассационный суд общей юрисдикции в течение трех месяцев.

Председательствующий Н.Ю. Белоногова

Судьи Э.В. Кузнецова

Е.К. Зайцева

Мотивированное определение изготовлено 21 сентября 2021 года.