

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Братск Иркутской области

23 ноября 2021 года

Братский городской суд Иркутской области в составе:

председательствующего судьи Шашкиной Е.Н.

при секретаре Ефимовой Ю.Д.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению ФИО3, ФИО4, ФИО1 к индивидуальному предпринимателю ФИО2 о прекращении использования жилого помещения не по назначению,

УСТАНОВИЛ:

ФИО3, ФИО4, ФИО1 обратились в суд с настоящим иском, указав в обоснование требований, что индивидуальный предприниматель ФИО2 является собственником квартиры № ***, расположенной по адресу: <адрес>.

В нарушение требований законодательства ответчик в принадлежащем ей вышеуказанном жилом помещении с 2007 года оказывает услуги по временному размещению граждан, организована деятельность мини-гостиницы, реклама о деятельности которой размещена в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. На двери и в окне квартиры ответчика размещены вывески «Мини-гостиница «Галант» т. ***». Размещение постояльцев в гостинице осуществляется путем предоставления отдельных комнат и койко-мест.

Ссылаясь на расположение квартиры ответчика на первом этаже многоквартирного жилого дома, а также иные противоречия относительно размещения мини-гостиницы в жилом помещении ответчика, круглосуточное размещение постояльцев в квартире-гостинице ответчика, что неизбежно создает шум и неудобства соседям многоквартирного дома, отсутствие отдельного входа в мини-гостиницу ответчика, ФИО3, ФИО4, ФИО1 просили суд обязать ответчика ФИО2 прекратить использование жилого помещения - квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, в качестве мини-гостиницы, а также взыскать со ФИО2 судебные расходы по оплате государственной пошлины и оплате выписки из Единого государственного реестра недвижимости.

Истцы ФИО3, ФИО4, ФИО1 в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом о дате, времени и месте его проведения, в письменных заявлениях просили суд о рассмотрении данного дела в их отсутствие.

В судебное заседание ответчик ФИО2 не являлась, извещена надлежащим образом о дате, времени и месте его проведения, в поступившем в суд письменном заявлении просила рассмотреть дело в ее отсутствие. Также в заявлении ФИО2 возражала относительно заявленных требований, просила отказать в их удовлетворении, указала, что за 15 лет сдачи квартиры посуточно она навела порядок в подъезде и соблюдает тишину и покой для комфортного проживания соседей. Также указала, что принадлежащую ей квартиру № *** по ул. <адрес> она сдает в наем для проживания гостей и командированных города, продолжает готовить документы, проект на эксплуатацию с отдельным выходом по гостинице эконом-класса с торца, стремится получить документы для перевода жилого помещения в нежилое. Просит оставить возможность использовать жилое помещение посуточно для оплаты проекта перевода жилого помещения в нежилое и строительство отдельного выхода «мини-гостиницы «Галант».

В отсутствие сторон дело рассмотрено в порядке ст. 167 ГПК РФ.

Исследовав письменные материалы гражданского дела, суд приходит к следующим выводам.

В силу статьи 12 ГК РФ защита гражданских прав может осуществляться в том числе путем признания права, пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, иными способами, предусмотренными законом.

Судом первой инстанции установлено, что ФИО2 является собственником жилого помещения – квартиры, расположенной в многоквартирном жилом доме по адресу: <адрес>, что подтверждается сведениями Единого государственного реестра недвижимости.

В силу пункта 2 части 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации данная квартира относится к жилым помещениям.

Также судом установлено, что указанная квартира используется ответчиком ФИО2 в качестве помещения для временного размещения граждан.

Согласно письменным пояснениям самого ответчика ею заключаются договоры по размещению граждан в указанной квартире.

Согласно предоставленным в материалы дела документам, жильцы многоквартирного жилого дома по адресу: <адрес>, неоднократно обращались с жалобами на деятельность ответчика по предоставлению гостиничных услуг в принадлежащем ей жилом помещении, что подтверждается ответами администрации муниципального образования г. Братск, МУ МВД России «Братское», Территориального отдела Управления Федеральной Службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Иркутской области в городе Братске, Братском и Нижнеилимском районе, Службы государственного жилищного и строительного надзора Иркутской области (л.д. 17-30).

В соответствии со ст. 15 ЖК РФ объектами жилищных прав являются жилые помещения. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

В соответствии с ч. ч. 2, 4 ст. 17 Жилищного кодекса РФ 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.

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 с частью 3 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 № 125-ФЗ «О свободе совести и о религиозных объединениях»; жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг.

Согласно ст. 288 ГК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением (ч. 1).

Жилые помещения предназначены для проживания граждан. Гражданин - собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора (ч. 2).

Пунктом 3 Правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 09 октября 2015 года № 1085, предусмотрено, что гостиничные услуги - комплекс услуг по обеспечению временного проживания в гостинице, включая сопутствующие услуги, перечень которых определяется исполнителем; гостиница и иное средство размещения - имущественный комплекс (здание, часть здания, оборудование и иное имущество), предназначенный для оказания гостиничных услуг (далее - гостиница); малое средство размещения - гостиница с номерным фондом не более 50 номеров.

Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством (ч. 3).

В соответствии с п. 10 Постановления Пленума ВС РФ от 02 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ» законом установлены пределы осуществления права собственности на жилое помещение, которые заключаются в том, что собственник обязан: использовать жилое помещение по назначению, то есть для проживания граждан (ч. 1 ст. 17 ЖК РФ, п. 2 ст. 288 ГК РФ). Использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности допускается с соблюдением положений, установленных ч. 2 и 3 ст. 17 ЖК РФ, п. 3 ст. 288 ГК РФ. Нарушение установленных законом пределов

осуществления права собственности на жилое помещение влечет применение к собственнику различного рода мер ответственности, предусмотренных законодательством.

По смыслу вышеприведенных норм, собственник или иной гражданин может лишь совмещать проживание в жилом помещении и осуществление какой-либо профессиональной (предпринимательской) деятельности, тогда как предоставление гостиничных услуг (размещении, питания) неограниченному кругу лиц является самостоятельным видом деятельности. Осуществление профессиональной деятельности по предоставлению услуг временного проживания, размещения в номере неограниченному кругу лиц предполагает применение иных санитарно-гигиенических требований и оснащение указанных помещений дополнительным оборудованием, не требующимся в стандартной квартире (доме) и необходимым для оказания потребителям услуг надлежащего качества: системой звукоизоляции номеров, средствами противопожарной безопасности, охранной сигнализацией, средствами для уборки и санитарной очистки номеров и так далее. Несоблюдение указанных требований может повлечь за собой нарушение прав и законных интересов лиц, которые по тем или иным основаниям посещают данный дом.

Таким образом, использование дома имеющего статус жилого помещения, собственником, а также иными лицами в качестве организации гостиницы, то есть для временного заселения посторонних граждан, противоречит п. 3 ст. 288 ГК РФ, п. 2 ст. 17 ЖК РФ.

Доказательств присвоения жилому помещению – квартире ответчика статуса нежилого помещения в установленном законом порядке ответчиком не представлено.

Также судом установлено, что ФИО2 зарегистрирована в качестве индивидуального предпринимателя, одним из видов ее деятельности является деятельность по предоставлению прочих мест для временного проживания.

Разрешая возникший спор, суд приходит к выводу о том, что ответчик использует жилое помещение не по назначению с нарушением прав истцов.

По смыслу действующего законодательства, собственник помещения должен реализовывать свои права на данное помещения без ущерба прав иных собственником жилых помещений (соседей), что указывает на то, что реализация права собственности на помещение имеет определенные рамки, предполагающие ограниченное поведение собственника по распоряжению имуществом.

Из материалов дела следует, что жилое помещение – квартира, расположенная в многоквартирном жилом доме по адресу: <адрес>, эксплуатируется ответчиком в качестве мини-гостиницы, что подтверждается размещением рекламной информации на соответствующих сайтах интернета и не оспаривается ответчиком.

Нарушение прав и законных интересов истцов действиями ответчика подтверждается соответствующими многочисленными обращениями и заявлениями о нарушении прав и законных интересов, ответами органа местного самоуправления и иных государственных органов на данные обращения.

Представленный стороной ответчика «договор оказания квартиры посуточно», который, как пояснила ответчик, она заключает с гостями, подтверждает также, что ответчик использует принадлежащее ей жилое помещение в качестве гостиницы. В данном случае использование собственником принадлежащих ему объектов в качестве гостиницы, т.е. для временного заселения посторонних граждан на возмездной основе, в силу закона не может рассматриваться как наем жилого помещения, противоречит положениям статьи 288 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Пунктом 3 Правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации № 1085 определено, что «гостиница и иное средство размещения» - это имущественный комплекс (здание, часть здания, оборудование и иное имущество), предназначенный для оказания гостиничных услуг, а «гостиничные услуги» - комплекс услуг по обеспечению временного проживания в гостинице, включая сопутствующие услуги, перечень которых определяется исполнителем.

Согласно п. 4 Правил требования к гостиничным услугам, в том числе к их объему и качеству, определяются по соглашению сторон договора, если федеральными законами или иными нормативными правовыми актами Российской Федерации не предусмотрены другие требования. Цена номера (места в номере), перечень услуг, которые входят в цену номера (места в номере), а также порядок и способы оплаты номера (места в номере) устанавливаются исполнителем (п. 25 Правил).

Таким образом, при установленных обстоятельствах, учитывая, что принадлежащее ответчику жилое помещение в установленном законом порядке не переводилось в нежилое помещение, суд первой инстанции приходит к выводу о том, что осуществление предпринимательской деятельности по

предоставлению гостиничных услуг в квартире является незаконным, нарушает права и законные интересы истцов, поскольку при использовании квартиры в многоквартирном жилом доме под гостиницу не соблюдаются предъявляемые к организации гостиничного бизнеса технические требования, в том числе и по антитеррористической защищенности, миграционное законодательство, законодательство о пожарной безопасности, «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», утвержденные Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ № 64.

Статья 1065 ГК РФ устанавливает право суда возложить на ответчика обязанность приостановить или прекратить соответствующую деятельность, если причиненный вред является последствием эксплуатации предприятия, сооружения либо иной производственной деятельности, которая продолжает причинять вред или угрожает новым вредом (пункт 2).

В связи с чем, суд первой инстанции приходит к выводу о возложении на ответчика обязанности прекратить использование жилого помещения – квартиры № ***, расположенной по адресу: <адрес>, не по назначению, поскольку квартира может использоваться только в качестве жилья, а не для предоставления гостиничных услуг.

В соответствии с ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Согласно ч. 1 ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Уплата государственной пошлины истцом ФИО4 подтверждается извещением об осуществлении операции с использованием электронного платежа и подлежит взысканию с ответчика в пользу истца ФИО4 (л.д. 31).

Положения ст. 94 ГПК РФ относят к издержкам, связанным с рассмотрением дела, в том числе, расходы на оплату услуг представителей.

Суд признает необходимыми судебные расходы истца ФИО4 на получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости, понесенные истцом ФИО4 для установления собственника квартиры, что подтверждается справкой по операции от 27 сентября 2021 года, в связи с чем с ответчика в пользу истца ФИО4 также подлежат взысканию 370 рублей (л.д. 32).

Руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

исковые требования ФИО3, ФИО4, ФИО1 удовлетворить.

Обязать ФИО2 прекратить деятельность по использованию жилого помещения – квартиры № ***, расположенной по адресу: <адрес>, не по назначению.

Взыскать с ФИО2 в пользу ФИО4 судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 300 рублей и судебные расходы по получению выписки из Единого государственного реестра недвижимости в размере 370 рублей.

Решение суда может быть обжаловано в Иркутский областной суд через Братский городской суд Иркутской области в течение месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме.

Судья

Шашкина Е.Н.

Мотивированное решение суда изготовлено 29 ноября 2021 года.

