

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Екатеринбург

06.03.2019

Судебная коллегия по гражданским делам Свердловского областного суда в составе:

председательствующего Лимоновой Л.Ф.,

судей Кайгородовой Е.В.,

Деменевой Л.С.

с участием прокурора отдела по обеспечению участия прокуроров в гражданском процессе прокуратуры Свердловской области Дубовских Т.В., при секретаре судебного заседания Камаловой И.К. рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации г. Нижнего Тагила к Хаврич Наталье Сергеевне, действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних ФИО Коневой Марины Александровны, к Караваевой Анне Сергеевне, действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего ФИО, к Хаврич Татьяне Викторовне, Хавричу Сергею Саввовичу о признании прекратившими права пользования жилым помещением, выселении без предоставления другого жилого помещения, по апелляционной жалобе истца на решение Дзержинского районного суда г. Нижнего Тагила Свердловской области от 02.11.2018.

Заслушав доклад судьи Кайгородовой Е.В., объяснения представителей истца Бунькова А.В., Дергановой Ю.Н., судебная коллегия

установила:

администрация г. Нижнего Тагила обратилась в суд с вышеназванным иском, указав в обоснование заявленных требований, что жилое помещение по адресу: адрес находится в собственности муниципального образования г. Нижний Тагил. На основании договора найма от 29.09.2016 № 614 указанное жилое помещение было предоставлено Хаврич Н.С. и членам ее семьи во временное пользование сроком до 27.09.2017, в дальнейшем срок действия договора не продлевался, договор не перезаключался. В настоящее время в квартире адрес проживают ответчики, которые не выполняют обязанности по внесению платы за наем жилого помещения, требование истца о погашении задолженности и освобождении квартиры ими не исполнено. В связи с тем, что договор найма от 29.09.2016 № 614 являлся краткосрочным, срок его действия истек, ответчики обязаны освободить занимаемое жилое помещение. С учетом изложенного истец просил признать Хаврич Н.С., ФИО., Коневу М.А., Караваеву А.С., ФИО., Хаврич Т.В., Хаврича С.С. прекратившими право пользования квартирой адрес и выселить их из данного жилого помещения без предоставления другого жилья.

Решением Дзержинского районного суда г. Нижнего Тагила Свердловской области от 02.11.2018 исковые требования администрации г. Нижнего Тагила оставлены без удовлетворения.

Не согласившись с решением, истец принес на него апелляционную жалобу, в которой просит решение суда отменить, принять по делу новое решение об удовлетворении исковых требований. Указал, что предусмотренных законом оснований для оставления спорного жилого помещения в пользовании ответчиков не имеется, поскольку все заключенные с ними договоры найма (аренды) являлись краткосрочными. Считает, что договорные отношения по пользованию спорным жилым помещением между истцом и ответчиками прекращены в связи с истечением срока действия договора найма от 29.09.2016 № 614. Решения о заключении договора с ответчиками на новый срок истцом не принималось, фактические отношения сторон прекращены после принятия собственником помещения соответствующего решения и направления ответчикам письма от 17.07.2018. Более того, распространение условий договора на ранее возникшие правоотношения сторон не изменяют срока действия данного соглашения, а вывод суда об обратном полагает ошибочным.

В письменных возражениях на апелляционную жалобу заместитель прокурора Дзержинского района г. Нижнего Тагила просит решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу истца – без удовлетворения.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представители истца доводы апелляционной жалобы поддержали, пояснив, что ответчики до настоящего времени не предприняли мер для заключения договора найма спорного жилого помещения на новый срок и погашения задолженности за наем квартиры.

Ответчики в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились, об уважительных причинах неявки не сообщили. Поскольку в материалах дела имеются сведения об извещении ответчиков о времени и месте рассмотрения дела судом апелляционной инстанции, в том числе путем направления судебных извещений и телефонограмм, а также посредством размещения соответствующей информации на официальном сайте

Свердловского областного суда в сети «Интернет», принимая во внимание, что участие в судебном заседании является правом, а не обязанностью лиц, участвующих в деле, судебная коллегия полагает возможным рассмотреть настоящее гражданское дело при данной явке.

Заслушав объяснения представителей истца, заключение прокурора Дубовских Т.В., полагавшей, что доводы апелляционной жалобы заслуживают внимания, а решение суда подлежит отмене, изучив материалы дела, проверив законность и обоснованность судебного решения в пределах доводов апелляционной жалобы в соответствии с ч. 1 ст. 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия приходит к следующему.

Из содержания ч. 2 ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что 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.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации", принимая во внимание, что жилое помещение может выступать объектом как гражданских, так и жилищных правоотношений, судам следует иметь в виду, что гражданское законодательство в отличие от жилищного законодательства регулирует отношения, связанные с владением, использованием и распоряжением жилым помещением как объектом экономического оборота (например, сделки с жилыми помещениями, включая передачу в коммерческий наем жилых помещений).

В силу п. 1 ст. 671 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 силу п. 1 ст. 683 Гражданского кодекса Российской Федерации договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.

Положения ст. 684 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривают, что по истечении срока договора найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. Не позднее, чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

При этом, к договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные п. 2 ст. 677, ст. ст. 680, 684 - 686, абз. 4 п. 2 ст. 687 настоящего Кодекса, если договором не предусмотрено иное (п. 2 ст. 683 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с п. 2 ст. 687 Гражданского кодекса Российской Федерации договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

Согласно ч. 1 ст. 35 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, квартира № 23 площадью 55,9 кв.м в доме 1 по пр. Ленинградскому в г. Нижнем Тагиле Свердловской области на основании постановления главы г. Нижнего Тагила от 10.04.1998 № 188 является муниципальной собственностью г. Нижнего Тагила и отнесена к фонду коммерческого использования (л.д. 6, 116).

28.12.1999 администрацией г. Нижнего Тагила спорная квартира была предоставлена Хаврич Т.В., Хаврич Н.С., Хаврич А.С. и Хавричу С.С. во временное пользование сроком с 28.12.1999 по 25.12.2000 на основании договора аренды жилого помещения № 133. Пунктом 5.1 указанного выше договора аренды предусмотрена возможность пролонгации договора по истечении срока его действия. В последующем указанный договор аренды

был пролонгирован на срок с 26.12.2000 по 24.12.2001, с 25.12.2001 по 23.12.2002, с 24.12.2002 по 22.12.2003. Со стороны арендатора договор аренды и пролонгация к нему были подписаны Хаврич Т.В. (л.д. 83-89).

23.08.2010 между муниципальным образованием город Нижний Тагил и Хаврич Т.В. был заключен договор найма жилого помещения № 248, согласно которому спорная квартира была предоставлена Хаврич Т.В. и членам ее семьи Хавричу С.С., Хаврич Н.С., Хаврич А.С., Хаврич К.А. во временное пользование сроком с 23.08.2010 по 21.08.2011 (л.д. 90-93).

На основании договора найма жилого помещения от 15.03.2012 № 73 спорное жилое помещение было предоставлено истцом Хаврич Т.В. и членам ее семьи Хавричу С.С., Хаврич Н.С., Хаврич А.С., Хаврич К.А., Конева М.А. во временное пользование сроком с 22.08.2011 по 20.08.2012 (л.д. 94-97). В последующем данный договор письменно пролонгирован не был.

29.09.2016 между муниципальным образованием город Нижний Тагил и Хаврич Н.В. был заключен договор найма жилого помещения № 614 (л.д. 98-99), согласно которому спорная квартира была предоставлена Хаврич Н.В. и членам ее семьи Хаврич Т.В., Хавричу С.С., Конева М.А., Хаврич К.А., Хавричу П.А., Караваевой А.С., Караваеву Н.А. во временное пользование сроком с 29.09.2016 по 27.09.2017 с указанием на то, что условия настоящего договора распространяют свое действие на отношения сторон, возникшие с 13.03.2013 (п. 5.1 договора).

В соответствии с п.п. 5.2, 5.4 данного договора окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору. При наличии в том необходимости и взаимного желания сторон настоящего договора они вправе рассматривать вопрос о продлении срока действия (пролонгации) договора либо о заключении договора на новый срок на тех же или иных определенных сторонами условиях найма жилого помещения.

Согласно справке с места жительства МКУ «Служба правовых отношений» от 17.09.2018 № 117073, поквартирной карточке и карточкам регистрации, в спорном жилом помещении зарегистрированы с 01.03.2000 Хаврич Т.В., Хаврич С.С., Хаврич Н.С., Караваева А.С., с 12.10.2010 Конева М.А., с 12.11.2010 Хаврич К.А., с 03.04.2012 Караваев Н.А., с 19.03.2013 Хаврич П.А. (л.д. 54-58).

Как следует из выписки из постановления администрации г. Нижнего Тагила от 24.01.2018 № 615-ПА, договорные отношения с Хаврич Н.С., возникшие из договора найма жилого помещения от 29.09.2016 № 614, прекращены (л.д. 41).

Согласно справке МКУ «Служба правовых отношений» от 02.07.2018 № 752, задолженность ответчиков по оплате найма жилого помещения по адресу: адрес составляет 4 051 руб. 28 коп., пени – 196 руб. 62 коп. Начисления за июнь 2018 года составляют 795 руб. 19 коп. (л.д. 15)

17.07.2018 истцом в адрес Хаврич Н.С. было направлено уведомление о необходимости погашения задолженности за наем жилого помещения и его освобождении в срок 20.08.2018 (л.д. 12-13), которое оставлено без ответа.

Из акта проверки фактического проживания от 28.08.2018 следует, что в спорном жилом помещении проживают ответчики (л.д. 14)

Разрешая заявленные требования, суд первой инстанции исходил и того, что заключенный между сторонами договор от 15.03.2012 фактически был пролонгирован, поскольку ответчики продолжали проживать в жилом помещении, каких-либо решений о прекращении договорных отношений с Хаврич Т.В. администрацией города не принималось. Более того, договор, заключенный с Хаврич Н.С. в 2016 году, не является краткосрочным, поскольку фактически заключен не на срок один год, а предусматривает период его действия с 13.03.2013 по 27.09.2017, поэтому расторжение указанного договора должно происходить с соблюдением положений ст. 684 Гражданского кодекса Российской Федерации. Учитывая, что за три месяца до истечения срока действия договора найма от 29.09.2016 (то есть за три месяца до 27.09.2017) администрация г. Нижнего Тагила не уведомила нанимателя Хаврич Н.С. о прекращении с ней договора найма, договор с ней считается продленным на тех же условиях. При таких обстоятельствах, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что правовых оснований для прекращения договора найма от 29.09.2016 № 614 и признания ответчиков прекратившими право пользования спорным жилым помещением не имеется, в связи с чем отказал в удовлетворении заявленных исковых требований.

С указанными выводами судебная коллегия согласиться не может, поскольку они противоречат как нормам права, так и материалам дела.

Согласно п. п. 1, 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора, если иное не установлено законом или не вытекает из существа соответствующих отношений.

В силу п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Содержание названных норм закона указывает на то, что распространение условий договора на предшествующий его заключению период возможно в том случае, когда между сторонами фактически существовали соответствующие отношения. При этом ссылка в договоре о применении его условий к отношениям, возникшим до заключения данного соглашения, не влияет на определение момента, с которого договор считается заключенным, и его квалификацию (как краткосрочного договора найма либо договора найма, заключенного на срок от одного года до пяти лет).

Следовательно, датой заключения договора найма от 29.09.2016 № 614 является 29.09.2016, а срок действия договора составляет менее одного года с 29.09.2016 по 27.09.2017.

То обстоятельство, что после истечения срока договора найма жилого помещения от 15.03.2012 № 73 решений о прекращении договорных отношений с Хаврич Т.В. администрацией города не принималось, а ответчики продолжали проживать в спорном жилом помещении, также не свидетельствует о том, что заключенный между сторонами договор не являлся краткосрочным.

Договор найма жилого помещения (договор коммерческого найма) в соответствии со ст. 683 Гражданского кодекса Российской Федерации не может являться бессрочным. Поскольку, начиная с 28.12.1999, между сторонами имелась договоренность об установлении срока пользования спорным жилым помещением на период менее одного года, соответственно, не могли возникнуть договорные отношения на более длительный срок.

В отсутствие письменных соглашений по поводу характера отношений, исходя из действий сторон, доказательствами о заключении сторонами договора краткосрочного найма являлись фактические действия сторон (проживание ответчиков в спорной квартире, предъявление истцом платы за наем).

Таким образом, при наличии конклюдентных действий от сторон договора, с очевидностью согласных на сохранение длящихся договорных отношений, договорные отношения из краткосрочного найма жилого помещения между наймодателем и нанимателем в силу положений п. 3 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации сохранялись на следующий срок на прежних условиях.

Вопреки ошибочным выводам суда, даже если учитывать длительность и непрерывность проживания ответчиков в спорном жилом помещении после 20.08.2012 с согласия истца в отсутствие письменной формы договора, а также с 13.03.2013 правоотношения сторон не могли трансформироваться в отношения из договора найма жилого помещения, заключенного на срок свыше одного года.

Поскольку договор найма от 29.09.2016 № 614 являлся краткосрочным, у ответчиков отсутствовало право на преимущественное продление договора, соответственно, у наймодателя отсутствовала обязанность, предусмотренная ст. 684 Гражданского кодекса Российской Федерации по соблюдению трехмесячного срока уведомления об отказе от продления договора на следующий период.

Учитывая, что на дату рассмотрения настоящего спора срок заключенного между сторонами договора найма от 29.09.2016 № 614 истек и не был продлен на новый период, а правоотношения сторон по фактическому пользованию спорной квартирой прекращены, ответчики утратили право пользования спорным жилым помещением и подлежат выселению без предоставления другого жилья (ч. 1 ст. 35 Жилищного кодекса Российской Федерации).

При таких обстоятельствах судебная коллегия приходит к выводу о том, что решение суда первой инстанции подлежит отмене (п. п. 3, 4 ч. 1 ст. 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) с принятием нового решения об удовлетворении исковых требований о признании ответчиков прекратившими право пользования жилым помещением и выселении из спорной квартиры без предоставления другого жилого помещения.

Кроме того, в соответствии с п. 31 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17.07.1995 № 713, настоящее апелляционное определение является основанием для снятия ответчиков с регистрационного учета по спорному адресу.

Руководствуясь ст. ст. 320, 327.1, п. 2 ст. 328, ст. 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Дзержинского районного суда г. Нижнего Тагила Свердловской области от 02.11.2018 отменить.

Принять по делу новое решение, которым искивые требования администрации г. Нижнего Тагила к Хаврич Наталье Сергеевне, действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних ФИО, Коневой Марины Александровны, к Караваевой Анне Сергеевне, действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего ФИО к Хаврич Татьяне Викторовне, Хавричу Сергею Саввовичу о признании прекратившими права пользования жилым помещением, выселении без предоставления другого жилого помещения удовлетворить.

Признать Хаврич Наталью Сергеевну, ФИО, Коневу Марину Александровну, Караваеву Анну Сергеевну, ФИО, Хаврич Татьяну Викторовну, Хаврича Сергея Саввовича прекратившими право пользования квартирой адрес.

Выселить Хаврич Наталью Сергеевну, ФИО, Коневу Марину Александровну, Караваеву Анну Сергеевну, ФИО, Хаврич Татьяну Викторовну, Хаврича Сергея Саввовича из адрес без предоставления другого жилого помещения.

Настоящее апелляционное определение является основанием для снятия Хаврич Натальи Сергеевны, ФИО, Коневой Марины Александровны, Караваевой Анны Сергеевны, ФИО, Хаврич Татьяны Викторовны, Хаврича Сергея Саввовича с регистрационного учета из квартиры адрес

Председательствующий: Л.Ф. Лимонова

Судьи Е.В. Кайгородова

Л.С. Деменева