ПРЕЦЕДЕНТНЫЕ РЕШЕНИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ

Наталья Козлова, журналист

ЧЛЕН СЕМЬИ ПО ДОГОВОРУ НАЙМА
Имеет ли ребенок право на жилье, в котором его зарегистрировали родители

Какие права есть у маленького человека на квадратные метры, в которых его прописали родители? На этот крайне болезненный и часто звучащий житейский вопрос ответил высший суд страны. Верховный Суд РФ разобрал иск о законности прописки ребенка.

Начался этот процесс в районном суде города Пензы. Там отец обратился с иском к своей дочери и попросил признать ее человеком, который не приобрел право пользования квартирой, где она прописана с рождения. Это была первая его просьба, а вторая — проще — выписать девочку.

Если быть совсем точными, то иск был предъявлен к матери ребенка, так как девочка на момент начала судебных битв была еще несовершеннолетней.

Свой иск судьям отец объяснил так. С женой они разведены. С самого рождения по взаимной договоренности девочку прописали у бабушки, т.е. у его матери. А супружеская пара с дочкой жили в другой квартире, которая принадлежала матери девочки.

Сейчас, после развода, по словам отца, сложилась следующая картина. Квартира, в которой прописан ребенок, после смерти матери перешла к нему. Жилье муниципальное, и он стал его основным нанимателем. Но в этом жилье прописана его дочь. Основной аргумент отца — девочка никогда не жила в бабушкиной квартире, поэтому у нее нет на эти квадратные метры никаких прав.

Бывшая жена в интересах своей дочери подала встречный иск. Она заявила судьям, что ребенок был прописан у бабушки в 1995 году. После развода никаких вопросов по поводу прописки дочери у бывшего мужа не возникало. Девочка — несовершеннолетняя, поэтому не может самостоятельно выбирать, где жить. А сейчас, когда ребенок подрос и у нее, как говорят юристы, появилась «частичная дееспособность», оказалось, что в бабушкину квартиру ей дорога заказана. Отец не дает ей ключи и на порог не пускает, так как квартиру, в которой жила его мать, он сдает. А права пользования каким-либо другим помещением у ее дочери нет. Поэтому женщина попросила судей вселить несовершеннолетнюю дочь в бабушкину квартиру.

Решение Октябрьского районного суда Пензы было таким: отцу — отказать, а со встречным иском матери — согласиться. Отца такой вердикт не устроил, и он оспорил это решение.

Спустя два месяца состоялось заседание Пензенского областного суда. Областной суд принял прямо противоположное решение: отказать матери и удовлетворить иск отца. Но с этим уже не согласилась мать девочки. В итоге дело дошло до Верховного Суда.

Судебная коллегия по гражданским делам перечитала это дело и сказала: закон нарушил областной суд.

Вот как рассуждала высшая судебная инстанция. Первый суд исходил из того, что родители сами выбрали место прописки ребенка — у отца, поэтому девочка приобрела право на спорное жилье.

Суд второй инстанции, когда он пересмотрел решение районного, отказавшегося выписывать ребенка, рассуждал так. На момент регистрации девочки у бабушки отец не был нанимателем квартиры и в ней не жил. Регистрация ребенка носила чисто формальный характер. И фактически девочка в спорную квартиру не вселялась с момента рождения. А живет ребенок по месту жительства матери.

С таким вердиктом Судебная коллегия по гражданским делам не согласилась, и вот по каким

Источник материала: Козлова Н. Прецедентные решения Верховного Суда РФ. Член семьи по договору найма. Имеет ли ребенок право на жилье, в котором его зарегистрировали родители // Юрист спешит на помощь, 2015, № 2, с. 14-16.

соображениям. Родители на момент рождения дочери жили в квартире ее матери. Сразу после рождения ребенка его прописали в бабушкиной квартире, в которой был прописан и отец ребенка. Ни мать, ни отец, ни бабушка против регистрации девочки не возражали. Родители это подтвердили в суде.

Важен еще один момент. Когда отец стал вместо умершей матери нанимателем жилья и подписывал договор социального найма, он совершенно не оспаривал тот факт, что в квартире зарегистрирована его дочь. Более того, он собственноручно включил дочь в договор как члена семьи. После того, как Верховный Суд подчеркнул этот факт, он напомнил законы, которые надо применять в этом случае.

И начал он с Конституции, в которой сказано, что никого нельзя произвольно лишить жилья. А еще Верховный Суд напомнил ст. 65 Семейного кодекса РФ. В ней сказано следующее: обеспечение интересов детей должны быть основной заботой родителей. А в ст. 20 Гражданского кодекса РФ записано, что местом жительства несовершеннолетних, не достигших 14 лет, признается место жительства его родителей, усыновителей или опекунов. А к этой ситуации применим Жилищный кодекс РФ, в ст. 69 которого говорится, что члены семьи нанимателя жилья по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. А члены семьи нанимателя — это те, кто вписан в договор социального найма.

В другой статье Жилищного кодекса — 71 — сказано следующее: временное отсутствие нанимателя или кого-либо из проживающих вместе с ним членов семьи не влечет изменения их прав и обязанностей по договору социального найма.

Верховный Суд, перечислив все статьи законов, подчеркнул: по смыслу этих норм права несовершеннолетние дети приобретают право на жилую площадь, определенную им в качестве места жительства соглашением родителей. Форма такого соглашения законом не установлена. Заключение подобного соглашения, одним из доказательств которого является регистрация ребенка в жилом помещении, выступает предпосылкой приобретения ребенком права пользования конкретным жилым помещением. Причем это право может возникнуть независимо от факта вселения ребенка в такое жилое помещение, в силу того, что несовершеннолетние дети не имеют возможности самостоятельно реализовать право на вселение.

Интересная деталь, которую подчеркнул высший суд, — закон не устанавливает какого-либо срока, по истечении которого тот или иной человек признается приобретшим право пользования жилым помещением.

Еще важное соображение, высказанное судом. Само по себе проживание ребенка и его родителей в квартире, не являющейся тем местом жительства, которое определено ребенку соглашением родителей, не может служить основанием для признания его не приобретшим права пользования тем жильем, нанимателем которого является один из его родителей. Причем тем родителем, который сам признал ребенка в договоре найма своим членом семьи. Всего этого, подчеркнул Верховный Суд, и не учла апелляционная инстанция.

А напоследок Верховный Суд сказал: ссылка областного суда на то, что мать девочки купила себе в личную собственность квартиру, в которой она зарегистрирована одна, не имеет никакого правового значения для разрешения этого спора.

Источник материала: Козлова Н. Прецедентные решения Верховного Суда РФ. Член семьи по договору найма. Имеет ли ребенок право на жилье, в котором его зарегистрировали родители // Юрист спешит на помощь, 2015, № 2, с. 14-16.

КАКОЙ СОБСТВЕННИК ГЛАВНЕЙ
Пользование общим имуществом
коммунальной квартиры,
у которой несколько хозяев,
должно подчиняться правилам

Жилье, у которого больше одного хозяина, — это не только бытовые проблемы, но и серьезные юридические коллизии. Эти проблемы появились на фоне неожиданного роста в последние годы числа коммунальных квартир в стране. Один из вопросов, которые волнуют хозяев коммунальных квартир, рассмотрел недавно Верховный Суд.

Совершенно нестандартная ситуация с коммунальным жильем стала заметна именно в последние 10 лет. В наше, капиталистическое, время коммуналка неожиданно получила «второе дыхание». Причиной нового роста числа квартир с несколькими собственниками стала возможность покупать, продавать, дарить и наследовать квадратные метры. И хотя руководство городов и поселков попробовало остановить процесс нового «размножения» коммунальных квартир, у чиновников ничего не вышло.

Вот самые распространенные варианты появления коммунальной квартиры.

Предположим, человек завещал свою квартиру нескольким наследникам. В итоге неделимые квадратные метры поделили, и каждый получил по комнате.

Другой вариант — распалась семья, и общую квартиру разменяли. Вышло — каждому по комнате.

Или такой вариант — гражданин заработал или взял кредит на покупку жилья. Но на полноценную квартиру денег не хватает, а хватает лишь на комнату, которая на годы становится и жильем, и местом прописки.

С одной из подобных серьезных коммунальных проблем столкнулась и жительница столицы. Ее эта проблема в итоге и довела до Верховного Суда.

Итак, женщина в трехкомнатной квартире имела на правах собственности две комнаты. Третья принадлежала другой даме. Но хозяйка одной комнаты имела другое жилье и жила в нем, а комнату стала сдавать.

Вот с этого момента для постоянно живущей в квартире хозяйки двух комнат наступил коммунальный ад. Временные жильцы пользовались ванной, кухней, коридором и прочим «общим имуществом» и сильно осложняли жизнь владелице всего, что стояло на этой «общей» территории. Дело в том, что кухня и ванна остались неделимыми между хозяйками коммуналки. И все, что в туалете и коридоре находилось, принадлежало постоянно живущей хозяйке. А временные жильцы считали необязательным покупать вешалки и кухонную утварь.

Уставшая от постояльцев хозяйка двух комнат пошла в районный суд с иском о защите своих гражданских прав и за компенсацией морального вреда. Она хотела, чтобы на вселение временных жильцов у нее спросили разрешение. Суд ей отказал. Следом Мосгорсуд заявил, что это правильное решение. Но женщина решила идти до конца. Точнее, до высшего суда страны. И правильно сделала.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ, проверив решения районных и городских коллег, с ними не согласилась. Вот логика рассуждений и аргументы высшей судебной инстанции.

Районный суд, когда отказывал истице, исходил из того, что в сегодняшнем законодательстве не предусмотрено такое ограничение прав собственника, как необходимость получения согласия собственников других комнат на вселение посторонних на свою территорию. Пустить к себе в комнату

Источник материала: Козлова Н. Прецедентные решения Верховного Суда РФ. Член семьи по договору найма. Имеет ли ребенок право на жилье, в котором его зарегистрировали родители // Юрист спешит на помощь, 2015, № 2, с. 14-16.

жильцов, по мнению районного суда, можно, и это не нарушает имущественных прав другого собственника, поскольку комната в коммуналке является самостоятельным объектом права собственности. А «общее имущество», т.е. ванна, кухня и коридор, «следует судьбе права собственности на комнату». А «общее» и не поделенное имущество не может быть объектами самостоятельного права. Суд сослался на ст. 41 и 42 Жилищного кодекса РФ. Мосгорсуд такую трактовку поддержал.

А вот Верховный Суд с такими формулировками не согласился. Он сказал, что суды неправильно истолковали и применили нормы закона.

Высший суд заявил следующее. Действительно, собственник имеет право «предоставлять во временное владение» другим гражданам свое жилое помещение. Но кроме прав у него есть и обязанности. Хозяин квадратных метров по закону обязан «содержать свое помещение в надлежащем состоянии, соблюдать права и интересы соседей, правила пользования жильем и порядок содержания общего имущества».

По Жилищному кодексу (ст. 41) собственнику коммуналки принадлежат на праве общей долевой собственности «помещения в квартире, используемые для обслуживания». Проще говоря, это те же ванная, кухня и коридор. Но в следующей статье Жилищного кодекса (42) сказано, что доля в праве общей собственности пропорциональна размеру общей площади собственника в квартире. То есть у хозяйки двух комнат доля в кухне и ванной в два раза больше, чем у хозяйки «однушки».

В законе сказано, что общим имуществом пользуются по договоренности. Не получается договориться, как пользоваться, — решит суд.

Сдавая комнату, ее хозяин предполагает, что жилец будет ходить в ванну и на кухню. Но для «достижения баланса интересов» с другим собственником о пользовании кухней надо обязательно договариваться. Не получается — это должен сделать суд.

В нашем случае никаких попыток договориться не было — ни мирно, ни по суду. Так что, действительно, без согласия соседки сдать комнату можно, а пользоваться туалетом без ее «одобрения» — нельзя. Или надо заручиться решением суда по этому вопросу.

Вот что еще подчеркнул Верховный Суд. По закону (ст. 56 ГПК РФ) суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, а какие — нет. И только суд определяет, какой из сторон надо эти обстоятельства доказывать, после чего эти обстоятельства выносятся на обсуждение. Но в нашем случае никакие важные обстоятельства районным судом даже не устанавливались. Поэтому вывод суда о том, что права постоянно живущей собственницы не нарушены, был сделан без установления и правовой оценки всех обстоятельств, имеющих значение для дела.

Судебная коллегия Верховного Суда пришла к выводу, что нарушение районным и городским судами норм закона привело к тому, что исковые требования истицы «фактически остались нерассмотренными». Ссылка райсуда на то, что общее имущество в квартире следует за судьбой права собственности на комнату, — неправильная. Эти статьи из Жилищного кодекса не имеют отношения к использованию общего имущества в коммуналке.

Итог заседания — все решения по делу хозяйки двух комнат отменены, и Верховный Суд объяснил районному, как надо перерешать это дело.

Источник материала: Козлова Н. Прецедентные решения Верховного Суда РФ. Член семьи по договору найма. Имеет ли ребенок право на жилье, в котором его зарегистрировали родители // Юрист спешит на помощь, 2015, № 2, с. 14-16.