

## **ВС разъяснил, когда долгое отсутствие лишает квартиры**

Автор: [Марина Труханова](#)

Тридцать лет назад мужчина съехал от родителей и стал жить отдельно. А когда мать попыталась выписать его из квартиры, воспротивился и заявил, что вернуться домой ему мешала давняя ссора с родственниками и женитьба. Почему при этом он три десятка лет не помогал родне платить за квартиру – не объяснил. Суды нижестоящих инстанций посчитали, что это – не основание для выселения. Точку в споре поставил ВС.

В июне 1980 года петербурженка Инета В. получила ордер на трехкомнатную квартиру, в которую и вселилась вместе с семьей – мужем и двумя сыновьями. Через три года старший из мальчиков, Хосейн, решил жить отдельно от родителей, а еще год спустя, в 1984-м, создал свою семью и переехал жить к жене. С тех самых пор жилплощадью он не пользовался, коммунальные услуги не оплачивал, лишь в 2005 году прописал в нее своего несовершеннолетнего сына Сергея В., который с самого рождения жил в квартире, принадлежащей его матери. В январе 2013 года оба они были включены в договор социального найма как члены семьи нанимателя, а в октябре того же года Инета В. обратилась в [Калининский райсуд](#) Санкт-Петербурга (дело № [2-686/2014](#)), требуя признать сына и внука утратившими право пользования жилым помещением. Хосейн и Сергей В. подали встречный иск, требуя, чтобы родственники не мешали им пользоваться жильем.

### **Вернуться не давали родственники**

2 октября 2014 года судья **Мария Кондрашева** отказала заявительнице, а встречные требования удовлетворила лишь частично – в отношении Хосейна В. Суд посчитал, что его выезд из спорной квартиры "носил временный и вынужденный характер" в связи с вступлением в брак и переездом к супруге, а также ссоры с матерью и братом, которые, по словам мужчины, не давали ему переступить порог собственного дома. Доказательством конфликта было заявление, которое Хосейн В. написал на родственников в полицию – правда, уже после того, как его мать обратилась в суд. Кроме того, встречный истец говорил, что развелся с женой и больше в ее квартире проживать не может. Что же касается Сергея В., то суд первой инстанции установил, что он никогда не вселялся в спорную квартиру и не жил в ней, то есть "добровольно отказался от права пользования жильем и исполнения договора социального найма".

Апелляция согласилась с доводами Калининского райсуда относительно Хосейна В., но обязала заявительницу вселить в квартиру еще и его сына. В определении [Санкт-Петербургского городского суда](#) сказано, что еще до совершеннолетия тот приобрел право пользования спорной квартирой,

которая стала его местом жительства по соглашению родителей. Пока ему не исполнилось восемнадцать, юноша, в силу возраста, не мог самостоятельно туда вселиться, а в 2012 году он был призван в армию, что "в совокупности свидетельствует об уважительной причине непроживания в квартире". Инета В. видеть родственников на своей жилплощади по-прежнему не желала и обжаловала принятые по делу акты в [Верховный суд РФ](#) (дело [№ 78-КГ16-2](#)).

### **ВС верно оценил обстоятельства**

Коллегия под председательством [Александра Кликушина](#) рассмотрела жалобу 22 марта текущего года и с доводами коллег из нижестоящих инстанций не согласилась. Судьи напомнили, что в ч. 3 ст. 83 ЖК указано: в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда. Временное же их отсутствие изменения прав и обязанностей по указанному договору не влечет (ст. 71 ЖК).

При определении, навсегда ли тот или иной жилец покинул квартиру, нужно руководствоваться разъяснениями **п. 32 постановления Пленума ВС «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РФ» от 2 июля 2009 года**. Указанная норма предписывает судам выяснять: по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении, носит ли его выезд вынужденный характер (конфликтные отношения в семье, расторжение брака) или добровольный, временный (работа, обучение, лечение и т. п.) или постоянный (вывез свои вещи, переехал в другой населённый пункт, вступил в новый брак и проживает с новой семьёй в другом жилом помещении и т. п.), не чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением со стороны других лиц, проживающих в нём, приобрёл ли ответчик право пользования другим жильем в новом месте жительства, исполняет ли он обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и др. Если выезд носил добровольный характер и пользоваться жильем ему никто не мешал, но свои обязанности по договору социального найма он при этом не исполнял, иск о признании его утратившим право пользования жилым помещением подлежит удовлетворению.

По мнению судей ВС, в материалах дела нет доказательств того, что Хосейн В. был вынужден съехать от родителей: на момент выезда конфликтных отношений с семьей не было, из квартиры его родственники не выгоняли. Вступление его в брак и проживание с новой семьей свидетельствует не о временном, а наоборот, о постоянном характере отъезда. То, что супруги В. развелись в период рассмотрения дела, "правового значения для разрешения спора не имеет".

Все это время "блудный сын" не пытался снова вселиться в квартиру, обратившись в полицию с заявлением о чинении ему препятствий лишь спустя

30 лет после того, как уехал (после обращения его матери в суд). Нет в деле сведений и о том, что он нес расходы по содержанию спорного жилого помещения.

Сергей В., как правильно определил суд первой инстанции, не вселялся спорную квартиру и не проживал в ней с момента рождения. По мнению судей ВС, апелляция неверно расценила его регистрацию там как соглашение родителей об определении места жительства несовершеннолетнего ребёнка. Ведь согласно п. 2 ст. 20 ГК (место жительства гражданина) такое соглашение действует в отношении детей до 14 лет, а на момент регистрации молодому человеку было 15.

Еще одним доводом отца и сына В. было то, что они включены в договор социального найма, заключенный в начале 2013 года, однако судьи ВС посчитали, что нижестоящие инстанции при оценке документа не учли, что "включение ответчиков в договор в качестве членов семьи нанимателя было осуществлено формально на основании сведений об их регистрации по месту жительства".

Ни одному из мужчин пользоваться квартирой, равно как и нести бремя ее содержания, никто не мешал. Хосейн В. покинул жилплощадь добровольно, а Сергей В. никогда там не жил, оба лишь сохранили регистрацию по месту нахождения спорного помещения. Следовательно, оснований сохранить за ними право пользования квартирой не имеется, [определил](#) ВС, удовлетворяя требования Иветы В. и отменяя предыдущие акты по делу.

### **Эксперты поддержали ВС**

**Алексей Алтухов, руководитель проектов КА "Павлова и партнеры"**, указал, что споры между родственниками за право проживания в квартире по договору социального найма не в новинку для судов общей юрисдикции, и ВС лишь исправил ошибки нижестоящих инстанций, руководствуясь собственным постановлением Пленума. О том, что такую позицию Верховный суд озвучивает не впервые, говорила и **Светлана Бурцева, председатель "Люберецкой коллегии адвокатов"**. "Ответчик не доказал, что ранее не мог пользоваться квартирой, а свидетельства, полученные после подачи иска (обращение в полицию, развод с супругой), не могут являться достаточными и безусловными доказательствами чинения ответчику препятствий со стороны истца и носят формальный характер", – считает она. Кроме того, в течение 30 лет он не исполнял обязанности нанимателя жилого помещения по оплате жилищно-коммунальных платежей, чем обременял истца. "Таким образом, ответчик отказался от своих прав и обязанностей в отношении квартиры добровольно, в связи с чем договор социального найма с ответчиком должен быть расторгнут, поскольку он утратил права пользования квартирой", – поддерживает судей ВС Бурцева.

**Лада Горелик, адвокат, управляющий партнер Московской коллегии адвокатов "Горелик и партнеры"**, согласна с коллегой: "Человек 30 лет не проживал в квартире, не нес расходы, связанные с ее содержанием и оплатой коммунальных услуг, а теперь хочет вернуться. Данная ситуация, к сожалению, типичная и не редкая, и с появлением такого решения ВС есть надежда на то, что в подобных спорных ситуациях суды теперь будут выносить законные решения, учитывая все обстоятельства дела".

"При разрешении споров о признании лица утратившим право пользования помещением в связи с добровольным выездом судам необходимо установить совокупность двух обстоятельств: постоянное отсутствие лица в помещении по причине выезда и добровольность такого выезда, – говорит **Яна Чернобель, адвокат КА "Барщевский и Партнеры"**. – Сын истца переехал из спорной квартиры, на протяжении 30 лет не проявлял себя как пользователь указанного помещения, что свидетельствует об утрате интереса в пользовании помещением". Следовательно, ВС вполне обоснованно удовлетворил требования о признании лица утратившим право пользования. "Действия ответчика уже после предъявления к нему иска, направленные на создание видимости вынужденного выезда, являются злоупотреблением правом, в связи с чем обоснованно критически были оценены судебной коллегией ВС", – считает Чернобель.