

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

02 июня 2016 года

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе: председательствующего – Ермиловой В.В., судей – Мареевой Е.Ю., Мищенко О.А., с участием прокурора – Подвысоцкой Т.И., при секретаре – Ивановой Е.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи Мищенко О.А., дело по апелляционной жалобе представителя Ключникова – Сычева, апелляционному представлению заместителя Лефортовского межрайонного прокурора г. Москвы – Виноградовой С.И. на решение Лефортовского районного суда г. Москвы от 04 декабря 2015 года, которым постановлено:

Иск удовлетворить частично.

Обязать Ключникова, собственника квартиры № 327 по адресу: ул. Красноказарменная д.3 использовать принадлежащее ему жилое помещение по назначению, а именно исключить использование данного жилого помещения для осуществления предпринимательской деятельности (для размещения в жилом помещении ООО «Гарнизон»), в остальной части иска отказать.

## УСТАНОВИЛА:

Лефортовский межрайонный прокурор г. Москвы в защиту интересов неопределенного круга лиц обратился в суд с иском к Ключникову об обязанности использовать жилое помещение по назначению, исключить использование жилого помещения для организации гостиницы и осуществления иной предпринимательской деятельности, обосновывая свои требования тем, что в прокуратуру обратилась с заявлением Орлова о нарушении прав жильцов дома № 3 по ул. Красноказарменная со стороны собственника квартиры № 327 Ключникова в связи с организацией в данной квартире общежития. В ходе проведенной прокуратурой проверки установлено, что Ключников не проживает в принадлежащей ему квартире, данное помещение используется ответчиком, зарегистрированным в качестве индивидуального предпринимателя, для осуществления предпринимательской деятельности: сдачи в аренду помещений и предоставление услуг для кратковременного проживания граждан (койко-место); результатами проверки установлено, что по договорам аренды от 01.12.2014 г. ООО «Гарнизон» и ИП Тарасова используют часть жилого помещения (квартира № 327) для профессиональной деятельности: реализации продукции и осуществления ремонта (пошива) одежды.

Лефортовский межрайонный прокурор г. Москвы просит суд обязать Ключникова, собственника квартиры № 327 по адресу: ул. Красноказарменная д.3, использовать принадлежащее ему жилое помещение по назначению, а именно исключить использование данного жилого помещения для организации гостиницы и осуществления иной предпринимательской деятельности, за исключением использования жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной

предпринимательской деятельности без перевода его в нежилое гражданами, проживающими в нем на законных основаниях (в том числе по договору социального найма), но при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и др.).

Помощник Лефортовского межрайонного прокурора г. Москвы - Демидова в судебное заседание явилась, исковые требования поддержала в части размещения в спорной квартире ООО «Гарнизон».

Ответчик Ключников в судебное заседание не явился, извещен.

Представитель ответчика Ключникова В.А. – Сычев В.П. в судебное заседание явился, исковые требования не признал.

Третьи лица - ООО «Гарнизон», ИП Тарасова, Управа района Лефортово г. Москвы, Мосжилинспекция по ЮВАО, Комитет по культурному наследию г. Москвы в судебное заседание не явились, извещались надлежащим образом.

Судом постановлено указанное выше решение, об отмене которого в полном объеме и отказе в удовлетворении исковых требований прокурора просит представитель Ключникова – Сычев по доводам апелляционной жалобы, ссылаясь на неправильное применение судом первой инстанции норм материального права, а также об изменении которого просит заместитель Лефортовского межрайонного прокурора г. Москвы – Виноградова по доводам апелляционного представления.

Прокурор – Подвысоцкая Т.И. в судебном заседании апелляционной инстанции поддержала доводы апелляционного представления, апелляционную жалобу представителя Ключникова – Сычева полагала не подлежащей удовлетворению.

Представитель Ключникова – Сычев в судебное заседание апелляционной инстанции явился, доводы апелляционной жалобы поддержал, полагал апелляционное представление заместителя Лефортовского межрайонного прокурора г. Москвы не подлежащим удовлетворению.

Истец Ключников, третьи лица - ООО «Гарнизон», ИП Тарасова, Управа района Лефортово г. Москвы, Мосжилинспекция по ЮВАО, Комитет по культурному наследию г. Москвы в судебное заседание апелляционной инстанции не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещались надлежащим образом, в соответствии со ст. 167 ГПК РФ судебная коллегия полагает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

В соответствии с ч. 1 ст. 327.1 ГПК РФ суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционных жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

В соответствии с ч. 1 ст. 330 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются: неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Исследовав материалы дела, выслушав объяснения прокурора – Подвысоцкой Т.И., представителя Ключникова – Сычева, обсудив доводы апелляционной жалобы и апелляционного представления, судебная коллегия находит решение суда подлежащим изменению по основаниям п.п. 1, 4 ч. 1 ст. 330 ГПК РФ в связи с неправильным определением обстоятельств, имеющих значение для дела, неправильным применением судом норм материального права.

По делу установлено, что Ключников является собственником квартиры из 6 комнат, назначение: жилое, общая площадь 448,3 кв.м., этаж 1 по адресу: ул. Красноказарменная

д.3, свидетельство о государственной регистрации права выданное 11 октября 2013 г. (л.д.8).

Ключников зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя (л.д. 9-11).

01 декабря 2014 года индивидуальным предпринимателем Ключниковым (арендодатель) и ООО «Гарнизон» (арендатор) заключен договор аренды жилого помещения № 1 общей площадью 65 кв.м., состоящее из одной комнаты, расположенное по адресу: ул. Красноказарменная д.3. Срок действия договора с 01.12.2014 года до 01.11.2015 года (л.д.12-15).

По акту передачи от 01 декабря 2014 г. ООО «Гарнизон» приняло от ИП Ключникова во временное владение часть помещения общей площадью 65 кв.м. и состоящее из одной комнаты, расположенное на первом этаже здания по адресу: ул. Красноказарменная д.3 (л.д.16).

01 декабря 2014 года индивидуальным предпринимателем Ключниковым (арендодатель) и индивидуальным предпринимателем Тарасовой (арендатор) заключен договор аренды жилого помещения № 1, общей площадью 25 кв.м., расположенное по адресу: ул. Красноказарменная д.3. Срок действия договора с 01.12.2014 года по 01.11.2015 года (л.д. 17-22).

31 августа 2015 г., заключено соглашение о досрочном расторжении договора аренды между ИП Ключников и ООО «Гарнизон» (л.д. 100).

Согласно п.2 указанного выше Соглашения, арендатор обязуется в соответствии с п.п.2.2 договора в течение 5 дней передать помещение арендодателю в нормальном эксплуатационном состоянии с учетом естественного износа.

По заявлениям жителей дома № 3 по ул. Красноказарменная Лефортовской межрайонной прокуратурой г. Москвы проведена проверка, по результатам которой установлено, что собственником жилого помещения – квартиры 327 осуществляется предпринимательская деятельность по сдаче в наем жилого помещения, в том числе, по договору с ООО «Гарнизон», ИП Тарасова, которые используют жилое помещение общей площадью 90 кв.м. для реализации продукции и осуществления ремонта (пошива) одежды. Кроме того, в указанной квартире оборудовано 10 номеров для временного проживания граждан, установлены двухъярусные кровати, имеется туалет, душевая комната, служебное помещение для стирки белья. На момент проведения проверки 25.06.2015 года по данному адресу по договорам краткосрочного найма части жилого помещения проживает 42 гражданина Российской Федерации.

Согласно материалов дела, в сети Интернет размещена реклама койко-мест (6-8-10-12 местные номера) в общежитии на станции метро Авиамоторная в квартире 327 в доме 3 по ул. Красноказарменная.

Как следует из материалов дела, имеют место неоднократные обращения жителей дома № 3 по ул. Красноказарменная, в том числе в прокуратуру, в связи с нарушением их прав размещением в квартире 327 дома 3 по ул. Красноказарменная в городе Москве общежития (хостела) (л.д. 70-86).

В соответствии со ст. 15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

В соответствии со ст. 288 ГК РФ, собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. 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. 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.

Суд первой инстанции, пришел к выводу, что размещение в квартире 327, дома 3, по ул. ул. Красноказарменная ООО «Гарнизон» нарушает положения действующего законодательства, в связи с чем, частично удовлетворил требования Лефортовского межрайонного прокурора г. Москвы.

Однако судом первой инстанции при вынесении решения не было учтено, что при подаче искового заявления Лефортовским прокурором В.З. Цыбуленко было заявлено о нарушении прав неопределенного круга лиц, осуществлением со стороны Ключникова деятельности по организации в квартире 327 гостиницы (хостела), и предприятия бытового обслуживания ИП Тарасова, от указанных требований Лефортовский межрайонный прокурор г. Москвы не отказывался, в связи с чем, у помощника Лефортовского межрайонного прокурора г. Москвы не было оснований не поддерживать в суде первой инстанции заявленные прокурором иски требования в части исключить использование данного жилого помещения для организации гостиницы и осуществления иной предпринимательской деятельности.

Как пояснил в судебном заседании представитель Ключникова – Сычев, Ключников осуществляет в рамках ст. 17 ЖК РФ профессиональную деятельность по сдаче в наем жилого помещения, его частей, по договорам краткосрочного найма до настоящего времени.

Учитывая вышеизложенное, судебная коллегия не может согласиться с выводами суда первой инстанции о частичном удовлетворении исковых требований Лефортовского межрайонного прокурора г. Москвы.

Доводы апелляционного представления заместителя Лефортовского межрайонного прокурора г. Москвы – Виноградовой С.И., судебная коллегия полагает обоснованными по следующим основаниям.

В силу ст. 15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

В соответствии со ст. 17 ЖК 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. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. 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 силу п. 3.2.5 Национального стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 51185-2008, утв. Приказом Ростехрегулирования от 18.12.2008 N 518-ст молодежная гостиница (хостел) это предприятие, предоставляющие услуги размещения и питания, управление которыми осуществляется некоммерческой организацией; проживание - в многоместных номерах, питание - с ограниченным выбором блюд и/или наличие оборудования для самостоятельного приготовления пищи; предоставление дополнительных услуг, включая развлекательные и образовательные программы, в основном для молодежи.

В соответствии со ст. ст. 209, 288 ГК РФ, ст. 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.

Согласно ст. 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 силу ст. 22 ЖК РФ и Национального стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 51185-2008, утв. Приказом Ростехрегулирования от 18.12.2008 N 518-ст деятельность по оказанию гостиничных услуг может осуществляться лишь после перевода жилого помещения (или совокупности жилых помещений) в нежилое и оснащения указанного помещения оборудованием, необходимым для оказания потребителям услуг надлежащего качества: системой звукоизоляции номеров, средствами противопожарной безопасности, охранной сигнализацией, сейфами для принятия на хранение денег и драгоценностей, средствами для уборки и санитарной очистки номеров.

Судебная коллегия полагает, что представленными в материалах дела доказательствами объективно подтверждается организация в квартире, расположенной по адресу: \*\*\* гостиницы (хостела), а также организация торгового предприятия ООО «Гарнизон» и предприятия бытового обслуживания ИП Тарасова.

Доводы Ключникова о том, что осуществляя сдачу в наем частей жилого помещения им в соответствии со ст. 17 ЖК РФ осуществляется профессиональная деятельность лица, зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя, судебная коллегия полагает не основанными на нормах действующего законодательства, поскольку по смыслу п. 2 ст. 17 ЖК РФ собственник или иной гражданин может лишь совмещать проживание в жилом помещении и осуществление какой-либо профессиональной (предпринимательской) деятельности: адвокатской или нотариальной практики, репетиторской деятельности и т.д.

Из материалов дела следует, что Ключников в квартире не проживает, следовательно, осуществление им профессиональной (предпринимательской) деятельности в данном жилом помещении не соответствует требованиям ст. 17 ЖК РФ.

Кроме того, судебная коллегия отмечает, что осуществление профессиональной (предпринимательской) деятельности должно осуществляться с соблюдением прав и законных интересов иных лиц, проживающих в многоквартирном доме.

Учитывая изложенное, судебная коллегия полагает, что использование жилого помещения – квартиры 327 в доме 3 по ул. Красноказарменная без перевода в нежилое помещение под гостиницу (хостел), торговое предприятие, предприятие бытового обслуживания нарушает положения ст. ст. 209, 288, 685 ГК РФ, ст. ст. 17, 22, 30 ЖК РФ, Правил пользования жилыми помещениями, Правил предоставления гостиничных услуг в РФ, Национального стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 51185-2008, в соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 20 июля 2007 года N 1529-РП "О концепции по повышению безопасности и антитеррористической защищенности гостиничных предприятий города Москвы", Постановления Правительства РФ от 25 апреля 2012 года N 390 "О противопожарном режиме", а также права и законные интересы неопределенного круга лиц - как жителей многоквартирного дома, поскольку к помещениям гостиниц,

мини-гостиниц, общежитий, хостелов, торговых предприятий и предприятий бытового обслуживания применяются иные санитарно-гигиенические требования и требования безопасности, ответчиком было допущено проживание в принадлежащей ему квартире неустановленного количества лиц, пользующихся коммунальными услугами, не зарегистрированных по месту жительства, а также посещения неограниченным кругом лиц торгового предприятия и предприятия бытового обслуживания, в связи с чем, требования Лефортовского межрайонного прокурора г. Москвы подлежат удовлетворению в полном объеме.

По вышеизложенным основаниям, судебной коллегией отклоняются доводы апелляционной жалобы представителя Ключникова – Сычева, как основанные на неправильном толковании положений ст. 17 ЖК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 327-330 ГПК РФ, судебная коллегия

#### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

Решение Лефортовского районного суда г. Москвы от 04.12.2015 года – изменить.

**Обязать Ключникова устранить нарушения действующего законодательства при использовании жилого помещения общей площадью 448,3 кв.м., расположенного по адресу: ул. Красноказарменная д.3, кв. 327, путем прекращения деятельности незаконно организованных: гостиницы (хостела), магазинов, объектов бытового обслуживания.**

**Апелляционную жалобу представителя Ключникова – Сычева оставить без удовлетворения.**

Председательствующий:

Судьи: