

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу - апелляция

[Информация по делу](#)

Судья – Акишина Е.В.

Стр.219 г, г/п 3000 руб.

Докладчик – Романова Н.В.

№33-4838/2025

15 июля 2025 г.

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Архангельского областного суда в составе председательствующего Романовой Н.В.,

судей Рассошенко Н.П., Сараевой Н.Е.,

при секретаре Ануфриевой Т.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании в г. Архангельске гражданское дело № по иску заместителя Приморского межрайонного прокурора Архангельской области в интересах неопределенного круга лиц к Чиркову Д.А. о запрете эксплуатации жилого дома по апелляционной жалобе Чиркова Д.А. на решение Октябрьского районного суда г. Архангельска от 17 марта 2025 г.

Заслушав доклад судьи Романовой Н.В., судебная коллегия

установила:

заместитель Приморского межрайонного прокурора Архангельской области обратился в суд в интересах неопределенного круга лиц с исковым заявлением к Чиркову Д.А. о запрете эксплуатации жилого дома в качестве гостевого дома (гостиницы).

В обоснование требований указано, что межрайонной прокуратурой по результатам рассмотрения коллективного обращения жителей <адрес> установлено, что Чирков Д.А. является собственником двухэтажного жилого дома с кадастровым № , расположенного по адресу: <адрес>. Указанный жилой дом расположен на земельном участке с кадастровым № с категорией «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства». Указанный дом предоставляется в краткосрочную аренду посторонним лицам для оказания гостиничных услуг, что сопровождается ежедневными круглосуточными нарушениями общественного порядка, в том числе в ночное время, нарушением тишины и покоя соседей. Эксплуатация объектов гостиничного типа в отсутствие разрешения на ввод в эксплуатацию несет общественную опасность, создает реальную угрозу жизни и здоровью граждан, производится без учета соблюдения прав и законных интересов соседей, с нарушением положений действующего законодательства.

Прокурор Рудный А.Н. в судебном заседании заявленные требования поддержал.

Ответчик Чирков Д.А., извещенный о времени и месте рассмотрения дела, в суд не явился. Его представитель – адвокат Антипина Л.В. в судебном заседании с заявленными требованиями не согласилась.

Представитель третьего лица Управление Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, извещенный о времени и месте

рассмотрения дела, в суд не явился.

Решением суда исковые требования заместителя Приморского межрайонного прокурора Архангельской области в интересах неопределенного круга лиц к Чиркову Д.А. о запрете эксплуатации жилого дома удовлетворено.

Чиркову Д.А. запрещена эксплуатация жилого дома с кадастровым № , расположенного по адресу <адрес> качестве гостевого дома (гостиницы) и средства размещения, используемого для временного размещения и обеспечения временного проживания физических лиц, до изменения в установленном законом порядке назначения объекта капитального строительства с кадастровым № с «жилого дома» на назначение, предусматривающее временное размещение и обеспечение временного проживания физических лиц, и изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым № на вид разрешенного использования, предусматривающий размещение гостиниц, либо зданий и сооружений, предназначенных для развлечения.

Взыскана с Чиркова Д.А. в доход местного бюджета госпошлина в размере 3 000 руб.

С решением суда ответчик не согласился, подал апелляционную жалобу, в которой просит решение суда отменить, в удовлетворении требований прокурора отказать. В обоснование доводов жалобы ссылается на ст. 4 Федерального закона от 7 июля 2023 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве». Считает, что поскольку указанная норма позволяет построить жилой дом на земельном участке, предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства, который расположен в границах населенного пункта, значит позволяет сдавать построенный жилой дом в наем. Сдавая периодами свой жилой дом в краткосрочный наем, ответчик не допускает нарушений земельного и градостроительного законодательства РФ. Изменять вид разрешенного использования земельного участка при краткосрочной периодической сдаче жилого дома в наем ответчик не должен. Сдача жилого дома в краткосрочный наем не является нецелевым использованием земельного участка, на котором находится дом. Материалами дела не подтвержден факт использования жилого дома в качестве гостиницы. Доказательства того, что спорный жилой дом обладает признаками объекта гостиничного типа, в материалах дела отсутствуют. Судебная строительно-техническая экспертиза по делу не назначалась. Дом сдается в наем не на постоянной основе, используется ответчиком и членами его семьи для собственного проживания, проживания родственников, знакомых. Ссылается на позицию Конституционного суда Российской Федерации по выявлению конституционно-правового смысла ч. 3 ст. 17 ЖК РФ, изложенную в Постановлении № 9-П от 23 марта 2023 г. Указывает, что факт сдачи в наем на постоянной основе (ежедневно) не подтвержден. Дом сдается на несколько дней в месяц, как правило, по выходным, все остальное время используется ответчиком. Полагает, что краткосрочный наем дома не может создать для соседей неудобств, существенно превышающих те, которые возникают при обычном использовании жилья.

В возражениях на апелляционную жалобу заместитель Приморского межрайонного прокурора Архангельской области Лобанов А.Н. считает решение суда законным и обоснованным.

Заслушав представителя истца Антипина И.А., поддержавшего доводы апелляционной жалобы, прокурора Фоменко К.И., поддержавшую возражения, возражавшую против удовлетворения апелляционной жалобы, изучив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, возражений, проверив решение суда, судебная коллегия приходит к следующему.

Согласно п. 2 ст. 1 ГК РФ гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечение обороны страны и безопасности государства.

В соответствии со ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется, в том числе, путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения. Одним из способов пресечения является запрет неправомерной деятельности.

В силу ст. ст. 209, 210 ГК 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, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, распоряжаться им иным образом. Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии с п. 1 ст. 1065 ГК РФ опасность причинения вреда в будущем может явиться основанием к иску о запрещении деятельности, создающей такую опасность. Если причиненный вред является последствием эксплуатации предприятия, сооружения или иной производственной деятельности, которая продолжает причинять или угрожает новым вредом, суд вправе обязать ответчика, помимо возмещения вреда, приостановить или прекратить соответствующую деятельность (п. 2 ст. 1065 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В соответствии с п. 1, п. 2 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.

В п. 3 ст. 288 ГК РФ установлено, что 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, а именно главой 3 ЖК РФ.

В силу ч. 3 ст. 17 ЖК РФ не допускается размещение в жилых помещениях гостиниц. Жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг.

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 (ч. 4 ст. 17 ЖК РФ).

Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 24 декабря 2020 г. № 44 утверждены санитарные Правила СП 2.1.3678-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к эксплуатации помещений, зданий, сооружений, оборудования и транспорта, а также условиям деятельности хозяйствующих субъектов, осуществляющих продажу товаров, выполнение работ или оказание услуг», согласно которым размещение гостиниц в жилых помещениях не допускается (п. 7.1 указанных Правил).

По правилам ч.1 ст. 55.24 ГрК РФ эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением).

Судом установлено, что жилой дом по адресу: <адрес>, с кадастровым №, расположен на земельном участке с кадастровым № с категорией «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства».

Собственником указанного земельного участка с расположенным на нем жилым домом является Чирков Д.А.

Межрайонной прокуратурой по результатам рассмотрения коллективного обращения жителей <адрес> установлено, что указанный объект недвижимости предоставляется в краткосрочную аренду в качестве гостевого дома (гостиницы) на короткий срок различным физическим лицам на возмездных условиях.

Данное обстоятельство подтверждается представленными суду доказательствами и ответчиком в суде первой инстанции не оспаривалось.

Так, с целью ознакомления широкого круга лиц о возможности временного проживания, отдыха в этом доме Чирковым Д.А. в социальной сети «ВКонтакте» создана группа «<данные изъяты>», размещено объявление в сервисе «Авито», где обозначена стоимость услуг, имеется обозначение и в городской информационной системе (2-ГИС) как гостевой дом, работающий круглосуточно, указан контактный телефон, стоимость размещения, имеется ссылка на социальную сеть «ВКонтакте».

В своих объяснениях Чирков Д.А. указывает, что за период нахождения у него в собственности данных жилого дома и земельного участка с ним неоднократно связывался участковый уполномоченный полиции, обслуживающий <адрес> – ФИО, в связи с поступающими от жителей <адрес> жалобами на нарушение тишины и покоя гражданами, снимающими указанное жилое помещение, и составлял в отношении него протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных ч. 3 ст. 2.4 Закона Архангельской области от 3 июня 2003 года № 172-22-ОЗ «Об административных правонарушениях».

Постановлениями административной комиссии Приморского муниципального округа от 3 июня 2024 г. и от 17 июня 2024 г. установлены факты нарушения Чирковым Д.А. общественного порядка, выразившиеся в совершении действий, нарушающих тишину и покой граждан в ночное время, а именно: с 23 часов 30 марта 2024 г. до 03 часов 31 марта 2024 г., с 23 часов 14 апреля 2024 г. до 3 часов 15 апреля 2024 г., с 23 часов 12 апреля 2024 г. до 3 часов 13 апреля 2024 г., с 23 часов 13 апреля 2024 г. до 3 часов 14 апреля 2024 г. Производство по делам об административных правонарушениях, ответственность за которые предусмотрена ч. 3 ст. 2.4 Закона Архангельской области об административных правонарушениях от 3 июня 2003 г. № 172-22-ОЗ, в отношении Чиркова Д.А.

прекращены в связи с истечением сроков давности привлечения к административной ответственности.

Постановлениями административной комиссии Приморского муниципального округа от 1 июля 2024 г. и от 15 июля 2024 г. производство по делам об административных правонарушениях, ответственность за которые предусмотрена ч. 3 ст. 2.4 Закона Архангельской области об административных правонарушениях от 3 июня 2003 г. № 172-22-ОЗ, в отношении Чиркова Д.А. прекращены в связи с отсутствием состава административного правонарушения. При этом установлены факты нарушения общественного порядка, выразившиеся в совершении действий, нарушающих тишину и покой граждан в ночное время по адресу: <адрес>, а именно: с 23 часов 11 мая 2024 г. до 03 часов 12 мая 2024 г., с 23 часов 19 мая 2024 г. до 03 часов 20 мая 2024 г., с 23 часов 16 июня 2024 г. до 03 часов 17 июня 2024 г., с 00 часов до 03 часов 16 июня 2024 г., с 23 часов 14 июня 2024 г. до 03 часов 5 июня 2024 г., с 22 часов 13 июня 2024 г. до 03 часов 14 июня 2024 г.

О нарушении тишины и покоя указывают и жители дер. Лахта в своем обращении, поступившем 19 сентября 2024 г. в межрайонную прокуратуру.

Разрешая заявленные исковые требования, руководствуясь вышеприведенными нормативно-правовыми актами, суд первой инстанции указал, что жилой дом с кадастровым №, расположенный по адресу: <адрес>, используется в нарушение требований законодательства для предоставления гостиничных услуг, в связи с чем пришел к выводу об удовлетворении исковых требований.

Устанавливая запрет эксплуатации указанного жилого дома в качестве гостевого дома (гостиницы) и средства размещения, используемого для временного размещения и обеспечения временного проживания физических лиц, до изменения в установленном законом порядке назначения объекта капитального строительства с кадастровым № с «жилого дома» на назначение, предусматривающее временное размещение и обеспечение временного проживания физических лиц, и изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым № на вид разрешенного использования, предусматривающий размещение гостиниц, либо зданий и сооружений, предназначенных для развлечения, суд исходил из того, что такой запрет обеспечит охрану прав и интересов граждан.

Избранный истцом способ защиты гражданских прав неопределенного круга лиц - пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, предусмотрен ст. 12 ГК РФ, соразмерен нарушенному праву и направлен на обеспечение баланса прав и охраняемых законом интересов участников гражданских правоотношений, в т.ч. потребителей услуги, поскольку оказание гостиничных услуг строго регламентировано законом и не позволяет произвольно собственнику осуществлять соответствующий вид деятельности без соблюдения установленных законом требований.

Вопреки доводам апеллянта факт использования жилого дома, расположенного на земельном участке, предназначенном для личного подсобного хозяйства, для предоставления гостиничных услуг (сдается в аренду посуточно) подтверждается представленными в дело доказательствами – объявлениями в сети «ВКонтакте», «Авито», показаниями свидетелей, а также объяснениями Чиркова Д.А. 13 октября 2024 г.

При этом довод апеллянта о том, что отсутствует экспертное заключение, подтверждающее признаки у объекта недвижимости объекта гостиничного типа, отклоняются судом апелляционной инстанции, поскольку прокурором не

заявлялось требований о несоответствии технических характеристик жилого дома, а заявлялось о незаконности использования ответчиком указанного жилого дома.

В соответствии с требованиями ч. 2 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.

Часть. 4 названной статьи предусмотрено, что 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, утв. уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Понятия «гостиница» и «гостиничные услуги» раскрыты в Федеральном законе от 24 ноября 1996 г. № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации».

Согласно ст. 1 указанного закона гостиницей признается средство размещения, в котором предоставляются гостиничные услуги и которое относится к одному из видов гостиниц, предусмотренных положением об их классификации, утв. Правительством Российской Федерации.

Гостиничными услугами там же назван комплекс услуг по предоставлению физическим лицам средства размещения и иных услуг, которые предусмотрены утвержденными Правительством Российской Федерации правилами и предоставляются индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами.

В свою очередь, средство размещения - это имущественный комплекс, включающий здание или часть здания, помещения, оборудование и иное имущество и используемый для временного размещения и обеспечения временного проживания физических лиц.

Отсутствие таких условий, как то: осуществление в установленном законом порядке перевода жилого помещения в нежилое помещение и соответствие переводимого помещения требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим нормам, в том числе требованиям, предъявляемым к общественным зданиям и сооружениям, зданиям гостиниц, является достаточным основанием для запрета эксплуатации объекта недвижимости в качестве гостиницы.

Объект недвижимости, принадлежащий Чиркову Д.А., является жилым помещением, к жилому помещению предъявляются иные требования, чем к помещениям, используемым как гостиница, следовательно, его использование в качестве такового противоречит закону.

В целом доводы апелляционной жалобы связаны с неправильным толкованием и применением норм материального права и по существу направлены на переоценку доказательств и фактических обстоятельств дела, оснований для чего судебная коллегия не усматривает.

Оснований для отмены решения суда первой инстанции в суде апелляционной инстанции, предусмотренных ст. 330 ГПК РФ, в пределах доводов апелляционной жалобы не имеется.

Руководствуясь ст. 328 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

решение Октябрьского районного суда г. Архангельска от 17 марта 2025 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу Чиркова Д.А. – без удовлетворения.

Мотивированное апелляционное определение изготовлено
июля 2025 г.

21

Председательствующий Н.В. Романова

Судьи

Н.П. Рассошенко

Н.Е. Сараева