

## РЕШЕНИЕ

### Именем Российской Федерации Саратовский районный суд Саратовской области

в составе: председательствующего судьи  
с участием прокурора  
при секретаре

В.О.Н.  
А.С.В.  
Г.А.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску А.О.Л., А.И.Ю., А.Ю.Ю к Р.А.А., Д.Л.А, действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних детей: Д.Г.А., Д.С.А., Д.М.А. о выселении из жилого помещения и по встречному иску Р.А.А., Д.Л.А, действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних детей: Д.Г.А., Д.С.А., Д.М.А к А.О.Л., А.И.Ю., А.Ю.Ю. о признании состоявшимся договора купли-продажи жилого дома.

"

### УСТАНОВИЛ:

Истцы А.О.Л., А.И.Ю., А.Ю.Ю. , уточнив иски требования, обратились в Саратовский районный суд к ответчикам с иском заявлением о выселении из жилого помещения, о взыскании понесенных расходов, в обосновании которого указывает, что в феврале 2003 года по устному соглашению А.О.Л. заключила с Д.Л.А. предварительный договор купли-продажи жилого дома, принадлежащего истцам на праве долевой собственности, расположенного по адресу: Саратовская область, Саратовский район, п. В., ул. Ш., д.0, кв.0. Поскольку на момент устной договоренности продавцы А.И.Ю. и А.Ю.Ю. были несовершеннолетними, и они договорились заключить письменный договор купли-продажи этой квартиры после наступления совершеннолетия младшей дочери А.И.Ю., т.е. 12 апреля 2007 года и по рыночной цене жилого дома, которая будет на этот период. В счет аванса за жилой дом Д.Л.А. передала А.О.Л. денежные средства в сумме 20 000 рублей. После заключения устного предварительного договора она разрешила ответчикам вселиться в жилой дом, не дождавшись заключения основной сделки купли-продажи. Срок заключения основного договора они не определили. В июне 2010 года они с ответчиками решили заключить основной договор купли-продажи жилого дома, однако данная сделка между ними не состоялась, поскольку ответчики не нашли денежных средств в размере 380 000 рублей для оплаты за дом. Неоднократно обращались к ответчицам с требованием освободить жилой дом, но ответчики отказываются в добровольном порядке выселяться из жилого дома.

Ответчики Р.А.А., Д.Л.А., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних детей: Д.Г.А., Д.С.А., Д.М.А. в судебном заседании иск не признали, и уточнив иски требования, заявили встречный иск о признании состоявшимся договора купли-продажи жилого дома, расположенного по адресу: Саратовская область, Саратовский район, п. В, ул. Ш, д. 0, кв. 0, заключенный 26.08.2003 г. между Д.Л.А и А.О.Л., действующей в своих

интересах и в интересах А.И.Ю. и А.Ю.Ю. Свои требования истцы мотивируют тем, что в августе 2003 года А.О.Л. предложила Д.Л.А. приобрести у неё жилой дом, расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский район, п. В, ул. Ш, д. 0, кв.0. Дом был фактически не пригоден для проживания, так как в нем отсутствовали окна и двери, не было подключено электричество и газ. В этом состоянии на 2003 год дом имел минимальную стоимость. В связи с чем А.О.Л. предложила приобрести его за 40 000 рублей. Кроме того, А.О.Л. пояснила, что у неё не имеется свидетельства о государственной регистрации права на дом, но после получения указанного документа, А.О.Л. обещала сразу же заключить договор купли-продажи дома в установленном законом порядке. Д.Л.А. передала А.О.Л. денежные средства 40 000руб., и в последующем со своей семьей вселилась и стала проживать в указанном доме. До мая 2010 года истцы не возражали против заключения договора купли-продажи дома в установленном законом порядке. А.О.Л. объясняла, что регистрация сделки затягивается на длительный период в связи с тем, что у неё отсутствовало свидетельство о государственной регистрации права. В 2007 году А.О.Л. не обращалась с предложением доплатить за дом, но после получения свидетельства о государственной регистрации права 26.05.2010 г., она пришла в указанный дом, и увидев, что полностью восстановили дом, стала требовать от них доплаты за дом и уклоняться от регистрации договора купли-продажи дома в установленном законом порядке.

Истцы А.О.Л., А.И.Ю., А.Ю.Ю. и их представители в судебном заседании поддержали заявленные исковые требования в полном объеме, и просят суд иск удовлетворить. В удовлетворении встречного иска просят отказать.

Ответчики Р.А. А., Д.Л.А. в судебное заседание не явились, просят рассмотреть дело в их отсутствие.

Представитель ответчицы Д.Л.А – Г.А.А. в судебном заседании поддержал встречный иск в полном объеме. В удовлетворении иска А.О.Л., А.И.Ю., А.Ю.Ю просят отказать.

Выслушав стороны, свидетелей, исследовав доказательства, представленные обеими сторонами, следуя закреплённому ст. 12 ГПК РФ, а также ст. 123 Конституции РФ принципу состязательности сторон, суд приходит к выводу к следующему:

В силу статьи 46 (часть 1) Конституции РФ гарантирующей каждому судебную защиту его прав и свобод, и корреспондирующих ей положений международного - правовых актов, в частности статьи 8 Всеобщей декларации прав человека, статьи 6 ( пункт 1) Конвенции о защите прав человека и основных свобод, а также статьи 14 (пункт 1) Международного пакта о гражданских и политических правах, государство обязано обеспечить осуществление права на судебную защиту, которая должна быть справедливой, компетентной , полной и эффективной.

В силу ст. 17 Конституции РФ Осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

В силу ст. 10 ГК РФ не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребления правом в иных формах.

Юридически значимыми обстоятельствами являются: стороны заключившие предварительный договор, соблюдение и выполнения сторонами условий предварительного договора, срок заключения основного договора купли-продажи, причины не заключения договора купли-продажи, обращалась ли истица в период действия предварительного договора к продавцу с предложением заключить договор купли-продажи недвижимости в установленном законом порядке, основания выселения ответчиков из жилого дома.

В соответствии со статьей 432 ГК РФ 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.

Согласно статьи 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора. В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора.

В силу положений статьи 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

В соответствии со статьей 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Статья 431 ГК РФ предусматривает, что при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

В судебном заседании установлено, что с 20 мая 1997 года по настоящее время А.О.Л., А.И.Ю., А.Ю.Ю. являются сособственниками в праве долевой собственности трехкомнатной квартиры с общей площадью 95,7 кв.м., в том числе жилой площади 46,7 кв.м, подсобной площади 49,0 кв.м., расположенной по адресу: Саратовская область, Саратовского района, п. В, ул. Ш, д.0, кв.0, что подтверждается договором купли-продажи квартиры от 20 мая 1997 года. В этой квартире с 1997 года по настоящее время зарегистрированы А.О.Л., А.И.Ю., А.Ю.Ю.

Также установлено и не оспорено сторонами, что в 2003 году между А.О.Л. и Д.Л.А. был заключен устный предварительный договор купли-продажи жилого дома, расположенного по адресу: Саратовская область, Саратовского района, п. В., ул. Ш., д.0, кв.0, по условиям которого А.О.Л. обязалась продать Джабраиловой Л.А. вышеуказанный жилой дом. При этом сторонами в устной форме оговорено, что продажа жилого дома будет осуществлена после наступления совершеннолетия младшей дочери А.Ю.Ю., т.е. 12 апреля 2007 года и по рыночной цене

жилого дома, которая будет определена на этот период. В обеспечении исполнения договора Д.Л.А. передала А.О.Л. 26 августа 2003 года аванс в сумме 20 000 рублей. С 2003 года по 2007 год по обоюдному согласию Д.Л.А. и Р.А.А. стали производить ремонт в спорном жилом доме, расположенного по адресу: Саратовская область, Саратовского района, п.В., ул. Ш., д.0, кв.0, а затем после ремонта в 2007 году туда вселились вместе со своими несовершеннолетними детьми, где проживают до настоящей времени.

26 мая 2010 года А.О.Л., А.И.Ю., А.Ю.Ю. было выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности на часть жилого дома, общей площадью 95,7 кв.м, расположенного по адресу: Саратовская область, Саратовского района, п.В, ул. Ш., д.0, кв.0. Основанием выдачи свидетельства явился дубликат договора купли-продажи квартиры от 20 мая 1997 года № 997 удостоверенный нотариусом Саратовского района Саратовской области А.Н.И.

08 июня 2010 года между А.О.Л., А.И.Ю. А.Ю.Ю. и Р.А.А. было достигнуто соглашение о совершении сделки купли-продажи части жилого дома, общей площадью 95,7 кв.м расположенного по адресу: Саратовская область, Саратовского района, п. В. ул. Ш., д.0, кв.0, однако договор купли-продажи между сторонами не был заключен.

Из объяснений истицы А.О.Л., следует, что продавцы и покупатели договорились продать и купить спорный жилой дом за 380 000 рублей однако из-за отсутствия денежных средств сделка купли-продажи не состоялась Д.Л.А. хотела получить денежные средства через материнский капитал, но ей в выплате было отказано, поскольку младшему ребенку не исполнилось 3 года.

Из объяснений свидетеля Головченко О.В., следует, что она была риэлтором и помогала осуществлять сделку купли - продажи спорного жилого дома за 380 000 рублей, однако из-за отсутствия денежных средств сделка купли-продажи не состоялась. Покупатели хотели получить денежные средства через материнский капитал для оплаты по договору купли-продажи за дом, но Д.Л.А. в выплате материнского капитала было отказано.

Предъявляя встречные иски о признании состоявшимся договора купли-продажи жилого дома, расположенного по адресу: Саратовская область, Саратовский район, п. В., ул. Ш., д.0, кв.0, истцы ссылаются, что условия по договору купли-продажи выполнены в полном объеме денежные средства в сумме 40 000 рублей выплачены в полном объеме.

Однако по состоянию на 2003 год стороны не пришли к соглашению о цене продаваемого жилого дома, но определили, что заключать письменный договор купли-продажи этой квартиры будут после наступления совершеннолетия А.О.Ю. как собственника квартиры, т.е. 12 апреля 2007 года и по рыночной цене жилого дома которая будет на этот период.

В силу положений статьи 28 ГК РФ за несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет (малолетних), сделки, за исключением указанных в пункте 2. настоящей статьи, могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны. К сделкам законных представителей несовершеннолетнего с его имуществом применяются правила, предусмотренные пунктами 2 и 3 статьи 37 настоящего Кодекса.

Согласно статьи 37 ГК РФ опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного.

Установлено и не оспорено ответчиками, что 26 августа 2003 года между сторонами не была соблюдена письменная форма договора, на момент заключения сделки у продавца А.О.Л. отсутствовало разрешение органа опеки и попечительства совершать сделку купли-продажи имущества, принадлежащего Не праве собственности, в том числе и двум несовершеннолетним детям, между сторонами не было достигнуто соглашение по всем существенным пунктам, в том числе и о цене продаваемого имущества, в связи с чем суд приходит к выводу, что сделка совершена в ненадлежащей форме и не соответствует требованиям ст. 549 550 ГК РФ.

Доводы Д.Л.А. о том, что выплатила за дом полностью денежную сумму в размере 40 000 рублей, о которой договорились суд находит не состоятельными, поскольку суду не представлено доказательств, подтверждающих что на момент заключения сделки стороны пришли к соглашению о цене продаваемой квартиры в размере 40 000 рублей и именно эта сумма выплачена продавцам.

Исковые требования А.О.Л., А.И.Ю., А.Ю.Ю. о выселении подлежат удовлетворению по следующим основаниям:

В соответствии со ст. 10 ЖК РФ жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысл; жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности.

Согласно статьи 30 ЖК РФ собственник жилого помещения осуществляет право владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом. 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.

Судом установлено, что основной договор купли-продажи части жилого дома расположенного по адресу: Саратовская область, Саратовский район, п.В., ул. Ш., д. 0, кв.0 между А.О.Л., А.И.Ю., А.Ю.Ю. и Р.А.А., Д.Л.А. не был заключен, в связи с чем оснований для проживания Р.А.А., Д.Л.А. вместе со своими детьми в п. В., ул. Ш., д. 0, кв.0 не имеется.

В силу положений статьи 35 ЖК РФ в случае прекращения у гражданина прав 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.

Поскольку установлено, что у ответчиков не имеется и отсутствует право пользования спорным жилым помещением, а поэтому они подлежат выселению по месту своей регистрации п. В., ул. С. дом 0 квартира 0. (л.д.00)

В соответствии со статьей 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

В силу положений ст. 100 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Учитывая объем помощи, времени оказания помощи, сложности рассматриваемого дела и других обстоятельств суд считает возможным взыскать в солидарном порядке с Р.А.А., Д.Л.А. в пользу А.О.Л. в счет возмещения расходов по оплате помощи представителя денежную сумму в размере 10 000 рублей.

Руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ

#### **РЕШИЛ:**

Выселить Р.А.А., Д.Л.А. вместе с несовершеннолетними детьми Д.Г.А., Д.С.А., Д.М.А из части жилого дома, расположенного по адресу: Саратовская область, Саратовский район, п. В., ул. Ш., д. 0, кв. 0 по регистрации по адресу: Саратовская область, Саратовский район, п. В., ул. С. дом 0 квартира 0.

Взыскать солидарно с Р.А.А., Д.Л.А. в пользу А.О.Л. расходы по оплате услуг представителя в сумме 10 000 рублей.

В удовлетворении встречных исковых требований Р.А.А., Д.Л.А. отказать.

Решение может быть обжаловано в Саратовский областной суд в течение 10 дней со дня изготовления решения в окончательной форме через Саратовский районный суд.