

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-452/2016

Решение

Именем Российской Федерации

28 июля 2016 год г. Красный Кут

Краснокутский районный суд Саратовской области в составе:

председательствующего судьи Ходжаян Н.В.,

при секретаре судебного заседания Марченко К.А.,

с участием прокурора Краснокутского района Саратовской области Марцинкевич В.В.,

Давыдовой Т.А.,

Легкой С.В., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетних Л.А., Л.С.,

Легкой И.А.,

представителя Легкой С.В., Легкой И.А. Ф.В.М., К.Ш.И.,

представителя третьего лица – администрации Краснокутского муниципального района Саратовской области Л.И.С., Б.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Давыдовой Т.А. к Легкой С.В., Легкой И.А., Л.А., Л.С. о выселении из жилого помещения и снятии с регистрационного учета; третье лицо, не заявляющее самостоятельные требования относительно предмета спора – администрация Краснокутского муниципального района Саратовской области, Легкой С.В., действующей в своих интересах и интересах Л.А., Л.С., Легкой И.А. к Давыдовой Т.А., администрации Краснокутского муниципального района Саратовской области о признании недействительным постановления администрации Краснокутского муниципального района Саратовской области, признании недействительной сделки, прекращении права собственности; третье лицо, не заявляющее самостоятельные требования относительно предмета спора – Управление Федеральной службы государственной регистрации и картографии по Саратовской области,

установил:

Давыдова Т.А. обратилась в суд с иском к Легкой С.В., Легкой И.А., Л.А., Л.С. о выселении из жилого помещения и снятии с регистрационного учета. Свои требования мотивирует тем, что администрацией Краснокутского муниципального района Саратовской области по договору передачи жилого помещения в собственность граждан ей была предоставлена в собственность квартира, расположенная по адресу: <адрес>. С ДД.ММ.ГГГГ она зарегистрирована в указанной квартире. С ДД.ММ.ГГГГ на основании свидетельства о государственной регистрации права, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области, она является собственником указанной квартиры. Однако до настоящего времени вселиться в принадлежащую ей на праве собственности квартиру она не может, т.к. в ней проживают Легкая С.В., Легкая И.А., Л. А.А., Легкой С.В.А.. Между Легкими и администрацией Краснокутского муниципального района Саратовской области был заключен договор найма служебного жилого помещения, который расторгнут на основании постановления администрации Краснокутского муниципального района № от ДД.ММ.ГГГГ. В связи с этим Легкие утратили право найма квартиры и обязаны освободить жилое помещение. Ею была направлена претензия с требованием выселиться из жилого помещения добровольно и сняться с регистрационного учета, однако жилое помещение до настоящего времени не освобождено. Бездействие ответчиков нарушает её права как собственника квартиры. Просит выселить Легкую С.В., Легкую И.А., Л.А., Л.С. из жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес> снять их с регистрационного учета.

Легкая С.В. в своих интересах и интересах Л.А. и Л.С., Легкая И.А. обратились в суд с иском к Давыдовой Т.А., администрации Краснокутского муниципального района Саратовской области о признании недействительным постановления администрации Краснокутского муниципального района Саратовской области, признании недействительной сделки, прекращении права собственности. Свои требования мотивирует тем, что ДД.ММ.ГГГГ они были поставлены на учет администрацией Краснокутского муниципального района Саратовской области в качестве нуждающихся в жилом помещении. ДД.ММ.ГГГГ администрацией Краснокутского муниципального района Саратовской области вынесено постановление о предоставлении им квартиры и был заключен договор найма служебного жилого помещения. С этого времени её семья свободно и беспрепятственно проживала в квартире до июня 2016 года. В начале июня 2016 года она узнала, что договор найма с ней расторгнут, постановление о предоставлении ей квартиры признано утратившим силу на основании постановления администрации Краснокутского муниципального района Саратовской области от ДД.ММ.ГГГГ № ДД.ММ.ГГГГ ею получена претензия от Давыдовой Т.А. с просьбой освободить квартиру в связи с тем, что администрацией района ей по договору была передана квартира, в которой они проживают, и она приобрела право собственности на указанную квартиру. Администрация Краснокутского муниципального района расторгла с ними договор в одностороннем порядке, что является нарушением законодательства, а с Давыдовой Т.А. заключила договор о передаче квартиры в собственность. Считает, что указанная сделка является недействительной, т.к. совершена с нарушением закона и посягает на их права, право собственности Давыдовой Т.А. на квартиру должно быть прекращено как следствие недействительности сделки. Просит признать незаконным и недействительным постановление администрации Краснокутского муниципального района Саратовской области от ДД.ММ.ГГГГ № «О расторжении договора найма служебного жилого помещения», находящегося по адресу: <адрес>. Признать недействительной сделку по передаче в собственность жилого помещения, находящегося по адресу: <адрес>, заключенную между администрацией Краснокутского муниципального района Саратовской области и Давыдовой Т.А.. Прекратить право собственности Давыдовой Т.А. в отношении жилого помещения, находящегося по адресу: <адрес>. Признать отсутствующей запись № от ДД.ММ.ГГГГ в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации права собственности Давыдовой Т.А. в отношении жилого помещения, находящегося по адресу: <адрес>.

В судебном заседании Давыдова Т.А. исковые требования поддержала в полном объеме, против требований Легких возражает.

Легкая С.В., Легкая И.А., представитель Легкой С.В. и Легкой И.А. Ф.В.М., К.Ш.И. поддержали свои требования, против требований Давыдовой Т.А. возражают.

Представитель администрации Краснокутского муниципального района по доверенности Л.И.С. в судебном заседании возражает против требований Легкой С.В., Легкой И.А., требования Давыдовой Т.А. оставляет на усмотрение суда.

Представитель администрации Краснокутского муниципального района по доверенности Б. в судебном заседании возражает против требований Легкой С.В., Легкой И.А., требования Давыдовой Т.А. оставляет на усмотрение суда.

Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного разбирательства извещен надлежащим образом, просит рассмотреть дело в его отсутствие.

Суд, выслушав стороны, заключение прокурора, полагавшего, что исковые требования Легкой С.В., Легкой И.А. обоснованы и подлежат удовлетворению, а в удовлетворении требований Давыдовой Т.А. необходимо отказать, исследовав материалы дела, приходит к следующему выводу.

Согласно статьи 40 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

В соответствии с частью 4 статьи 3 Жилищного кодекса Российской Федерации никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Согласно статьи 11 Жилищного Кодекса РФ защита жилищных прав осуществляется путем:

- 1) признания жилищного права;
- 2) восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;
- 3) признания судом недействующими полностью или в части нормативного правового акта государственного органа либо нормативного правового акта органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих настоящему Кодексу или принятым в соответствии с настоящим Кодексом федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа либо нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;
- 4) неприменения судом нормативного правового акта государственного органа или нормативного правового акта органа местного самоуправления, противоречащих настоящему Кодексу или принятым в соответствии с настоящим Кодексом федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа или нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

Согласно статье 92 Жилищного кодекса Российской Федерации к жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся, в том числе, служебные жилые помещения.

В соответствии со статьей 93 Жилищного кодекса Российской Федерации служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с

назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

В соответствии со статьей 671 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 соответствии с частями 2, 3 статьи 687 Гражданского кодекса Российской Федерации договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре:

если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

В соответствии с частью 1 статьи 100 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору найма специализированного жилого помещения одна сторона - собственник специализированного жилого помещения (действующий от его имени уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления) или управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) данное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем.

В соответствии с частью 3 статьи 101 Жилищного кодекса Российской Федерации договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма специализированного жилого помещения, а также в иных предусмотренных статьей 83 настоящего Кодекса случаях.

В соответствии с частью 4 статьи 83 Жилищного кодекса Российской Федерации расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

4) использования жилого помещения не по назначению.

В соответствии со статьей 56 Гражданского процессуального Кодекса РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства на которые она ссылается в подтверждение своих требований и возражений.

В судебном заседании установлено, что согласно извещению Краснокутской городской администрации, на основании постановления Краснокутской городской администрации № от ДД.ММ.ГГГГ Легкая С.В., Легкая И.В., Л.А., Л.С.. приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях (л.д.77).

Согласно постановлению администрации Краснокутского муниципального района Саратовской области от ДД.ММ.ГГГГ «О предоставлении квартиры по договору найма служебного жилого помещения» Легкой С.В. предоставить из муниципального специализированного жилого фонда трехкомнатную квартиру по адресу: <адрес>, на период исполнения служебных обязанностей (л.д.61).

Согласно договору найма служебного жилого помещения № от ДД.ММ.ГГГГ администрация Краснокутского муниципального района передала Легкой С.В. в пользование служебное жилое помещение из муниципального специализированного жилого фонда, трехкомнатную квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, состоящую из трех жилых комнат, общей полезной площадью <данные изъяты> кв.м., жилой площадью <данные изъяты> кв.м., для проживания в ней (л.д.56-59).

Согласно акту приема-передачи служебного жилого помещения из муниципального специализированного жилого фонда от ДД.ММ.ГГГГ администрация Краснокутского муниципального района передала, а Легкая С.В. приняла в бессрочное владение и пользование изолированное жилое служебное помещение, находящееся в муниципальном специализированном жилом фонде, трехкомнатную квартиру общей площадью <данные изъяты> кв.м., в том числе жилой <данные изъяты> кв.м., расположенную по адресу: <адрес>, для проживания в ней (л.д.60).

Согласно постановлению администрации Краснокутского муниципального района Саратовской области от ДД.ММ.ГГГГ № «О расторжении договора найма служебного жилого помещения» расторгнуть договор найма служебного жилого помещения № от ДД.ММ.ГГГГ в одностороннем порядке, постановление от ДД.ММ.ГГГГ № считать утратившим силу и договор найма служебного жилого помещения № от ДД.ММ.ГГГГ считать расторгнутым в одностороннем порядке (л.д.71-72).

В соответствии с п. 4.3. ч.4 договора найма служебного жилого помещения № от ДД.ММ.ГГГГ настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях: а) использование Нанимателем служебного жилого помещения не по назначению; б) разрушение или повреждение служебного жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает; в) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении; г) невнесение Нанимателем платы за служебное жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев (л.д.56-59).

Таким образом, иного способа расторжения договора найма по инициативе наймодателя, кроме, как в судебном порядке, не существует.

Согласно договору передачи жилого помещения в собственность граждан от ДД.ММ.ГГГГ администрация Краснокутского муниципального района передала в собственность Давыдовой Т.А. квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, состоящую из трех жилых комнат, общей полезной площадью <данные изъяты> кв.м., жилой площадью <данные изъяты> кв.м. (л.д.6-7).

Согласно справке № от ДД.ММ.ГГГГ, в указанном жилом помещении зарегистрирован 1 человек, указанная справка выдана Давыдовой Т.А. для оформления договора на приватизацию жилого помещения (л.д.9).

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ квартира, расположенная по адресу: <адрес>, состоящая из трех жилых комнат, общей площадью 62,1 кв.м., принадлежит на праве собственности Давыдовой Т.А. (л.д.8).

На основании статьи 35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

В силу статьи 209 Гражданского кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Давыдова Т.А. является собственником квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 8), выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.63). Согласно данного свидетельства основанием для государственной регистрации послужил договор передачи жилого помещения в собственность граждан от ДД.ММ.ГГГГ.

В квартире, расположенной по адресу: <адрес>, зарегистрированы Легкая С.В., Легкая И.А., Легкой С.В.А., Л. А.А., что подтверждается отметкой в паспорте (л.д. 105-108), ответом на запрос отделения Управления федеральной миграционной службы России по Саратовской области в г. Красный Кут (л.д. 115).

Согласно статьи 167 Гражданского Кодекса РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Согласно статьи 168 Гражданского Кодекса РФ за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки. Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

В соответствии со статьей 13 Гражданского кодекса РФ ненормативный акт государственного органа или органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующие закону или иным правовым актам и нарушающие гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, могут быть признаны судом недействительными.

В случае признания судом акта недействительным нарушенное право подлежит восстановлению либо защите иными способами, предусмотренными статьей 12 настоящего Кодекса.

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса РФ защита гражданских прав осуществляется путем:

восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения;

признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки;

признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления;

прекращения или изменения правоотношения;

неприменения судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону;

иными способами, предусмотренными законом.

Учитывая, что администрация Краснокутского муниципального района заключила договор о передаче квартиры в собственность Давыдовой Т.А., что нарушает права третьих лиц, т.е. права Легкой С.В., Легкой И.А., Л.С., Л.А., такую сделку необходимо признать недействительной, право собственности на квартиру Давыдовой Т.А. должно быть прекращено как следствие недействительности сделки. Необходимо применить последствия недействительности указанной сделки: прекратить право собственности Давыдовой Т.А. в отношении спорного жилого помещения.

Договор администрации Краснокутского муниципального района Саратовской области от ДД.ММ.ГГГГ о предоставлении Давыдовой Т.А. безвозмездно квартиры, расположенной по адресу: <адрес> является недействительным, незаконным, так как нарушены права других граждан на указанное жилое помещение, спорное жилое помещение предоставлено семье Легкой С.В. на основании договора найма служебного жилого помещения.

Учитывая данное обстоятельство, договор администрации Краснокутского муниципального района Саратовской области от ДД.ММ.ГГГГ о предоставлении Давыдовой Т.А. безвозмездно квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, необходимо признать недействительным, применить последствия недействительности сделки - договора о предоставлении квартиры в собственность, прекратив право собственности Давыдовой Т.А. в отношении жилого помещения, находящегося по адресу: <адрес>.

Как следует из ст. 12 Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

Единый государственный реестр прав содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях.

Учитывая, что администрацией Краснокутского муниципального района нарушен порядок расторжения договора найма служебного жилого помещения, заключенный с Легкой С.В., суд считает необходимым удовлетворить искивые требования Легкой С.В., действующей в своих интересах и интересах Л.С. и Л.А., Легкой И.А., признать незаконным и недействительным постановление администрации Краснокутского муниципального района Саратовской области от ДД.ММ.ГГГГ № «О расторжении договора найма служебного жилого помещения», находящегося по адресу: <адрес>;

признать недействительной сделку по передаче в собственность жилого помещения, заключенную между администрацией Краснокутского муниципального района Саратовской области и Давыдовой Т.А.; прекратить право собственности Давыдовой Т.А. в отношении жилого помещения; признать отсутствующей запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество от ДД.ММ.ГГГГ.

В силу того, что сделка о передаче квартиры в собственность Давыдовой Т.А. недействительна, суд считает, что в иске Давыдовой Т.А. к Легкой С.В., Л.С., Л.А., Легкой И.А. о выселении из жилого помещения необходимо отказать.

Также Давыдовой Т.А. заявлены требования о взыскании с Легкой С.В., Легкой И.А., Л.С., Л.А. судебных расходов по оплате услуг представителя в размере <данные изъяты> рублей, расходов по оплате государственной пошлины в сумме <данные изъяты> рублей.

В силу статьи 100 Гражданского процессуального кодекса РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по её письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату юридических услуг в разумных пределах.

Принимая во внимание то обстоятельство, что Давыдовой отказано в удовлетворении исковых требований, расходы на оплату юридических услуг и государственной пошлины взысканию с Легкой С.В., Легкой И.А., Л.С., Л.А. не подлежат.

На основании выводов судебного разбирательства статей 12, 13, 167, 168 Гражданского Кодекса РФ, статей 11, 30, 35, 83, 92, 100, 101, Жилищного кодекса РФ, руководствуясь статьей 194-198 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

решил:

признать незаконным и недействительным постановление администрации Краснокутского муниципального района Саратовской области от ДД.ММ.ГГГГ № «О расторжении договора найма служебного жилого помещения», находящегося по адресу: <адрес>.

Признать недействительной сделку по передаче в собственность жилого помещения, находящегося по адресу: <адрес>, заключенную между администрацией Краснокутского муниципального района <адрес> и Давыдовой Т.А..

Прекратить право собственности Давыдовой Т.А. в отношении жилого помещения, находящегося по адресу: <адрес>.

Признать отсутствующей запись № от ДД.ММ.ГГГГ в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации права собственности Давыдовой Т.А. в отношении жилого помещения, находящегося по адресу: <адрес>.

В удовлетворении требований Давыдовой Т.А. о выселении Легкой С.В., Легкой И.А., Л.А., Л.С. из жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, взыскании государственной пошлины, судебных расходов отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Саратовский областной суд в течение 1 месяца через Краснокутский районный суд.

Судья