

РЕШЕНИЕ

КОПИЯ

Именем Российской Федерации

г. Тюмень, 13 июля 2016 года

Дело № 2-6142/2016

Центральный районный суд г. Тюмени в составе:
председательствующего судьи **Никитиной Ю.А.**,
с участием прокурора **Раковой О.С.**, представителя истца **Кушнаревой М.В.**,
ответчиков [REDACTED]
при секретаре **Баландиной Л.С.**,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому
заявлению [REDACTED] к [REDACTED]
[REDACTED] об устранении препятствий в праве собственности,
выселении, снятии с регистрационного учета,

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] обратился в суд с иском к [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] об устранении препятствий в осуществлении прав собственника,
выселении ответчиков из квартиры № 63, дома 2 по ул. Котельщиков
г.Тюмени, снятии ответчиков с регистрационного учета, мотивируя свои
требования тем, что на основании договора купли продажи квартиры № 1 от 14
февраля 2011 года с использованием кредитных средств банка, истец является
собственником спорной квартиры. Во взаимной доверенности, на период
отсутствия истца в г.Тюмени ответчикам было разрешено пользоваться данной
квартирой с регистрацией по месту жительства. В настоящий момент возникла
необходимость продать спорную квартиру с целью погашения долга банку, в
залоге у которого находится спорная квартира, однако ответчики, которые не
являются членами семьи, не имеют никаких прав на данную квартиру,
отказываются сниматься с регистрационного учета и выселяться. На
письменную претензию ответчики не реагируют, в связи с чем просит выселить
ответчиков из квартиры и снять их с регистрационного учета.

Представитель истца Кушнарева М.В. в судебном заседании на исковых
требованиях настаивала, просила иск удовлетворить, указывая, что истец
является собственником спорной квартиры, которую он приобрел в 2011 году с
использованием средств банка. Денежные средства за квартиру полностью
уплачены продавцу. Та как ответчики являлись родственниками продавца
квартиры, истец разрешил им проживать в указанной квартире. Но когда возникла
необходимость продать квартиру, ответчики отказались выезжать из квартиры.

Ответчик [REDACTED] и в судебном заседании просила в иске отказать,
так как спорная квартира принадлежала ее отцу. Они с 2007 года
зарегистрированы и проживают в спорной квартиры. Договор купли продажи
квартиры был заключен для вида, денежные средства за квартиру [REDACTED]
[REDACTED] не передавал.

Ответчик [REDACTED] в судебном заседании пояснил, что денежные
средства за квартиру не передавались. Так как с [REDACTED] были
доверительные отношения, то в суд о признании сделки недействительной, он
не обращался.

Представитель третьего лица отдела УФМС России по Тюменской области в Центральном АО г.Тюмени в судебное заседание не явились, о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом, просили рассмотреть дело в их отсутствие, в связи с чем суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствии указанных лиц.

Заслушав объяснения лиц участвующих в деле, заключение прокурора, полагавшего, что иск подлежит удовлетворению по основаниям, указанным истцом, исследовав материалы дела, суд находит исковое заявление обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Согласно ч. 1 ст. 35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом.

Согласно ст. 40 Конституции РФ каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

Как установлено в судебном заседании, квартира №63, расположенная в д. 2 по ул. Котельщиков .Тюмени принадлежит [REDACTED] на основании договора купли продажи квартиры с использованием кредитных средств от 14 февраля 2011 года № 1, что подтверждается свидетельством о праве собственности (л.д.8,9).

Из представленного договора купли продажи квартиры № 1 с использованием кредитных средств банка следует, что договор заключен между [REDACTED] в лице представителя [REDACTED] и [REDACTED]

Согласно п. 4 договора, квартира приобретается с использованием кредитных средств ОАО «Запсибкомбанка» в размере 4000000 рублей, квартира находится под обременением у банка. Денежные средства банком были предоставлены, квартира передана истцу по акту приема передачи от 14 февраля 2011 года (л.д.56-27,28,30-40).

На основании ст. 235 ГК РФ право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом. Принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производится, в частности, обращение взыскания на имущество по обязательствам.

ОАО «Запсибкомбанк» обратился в суд о взыскании с [REDACTED] задолженности по кредитному договору и 18 октября 2013 года Салехардский городской суд ЯНАО вынес решение о взыскании с [REDACTED], [REDACTED] задолженности в размере 7726243 рубля 98 копеек, также обращено взыскание на квартиру, расположенную по адресу: г.Тюмень, ул. Котельщиков, д. 2, кв 63, которая находилась в залоге у банка (л.д.13-14), на основании данного решения судебным приставом исполнителем возбуждено исполнительное производство (л.д.12).

Доводы ответчиков о том, что денежные средства по договору не передавались продавцу, суд находит надуманными, так как данные доводы опровергаются распиской от 14 февраля 2011 года в получении денежных

средств, из которой следует, что [REDACTED] в лице представителя [REDACTED] получил денежные средства от [REDACTED] по договору купли продажи квартиры № 1 от 14 февраля 2016 года в размере 4000000 рублей (л.д.29).

Как пояснили в судебном заседании ответчики, договор купли продажи квартиры недействительным не признан, подпись в расписке не оспорена.

Согласно справки УК «Перспектива» ответчики [REDACTED] и [REDACTED] значатся зарегистрированными по адресу: г.Тюмень, ул. Котельщиков, д.2, кв. 63 (л.д.10).

Доводы ответчиков о том, что они зарегистрированы и проживают в указанной квартире в 2007 года являются несостоятельными, так как из сведений из УФМС Тюменской области следует, что ответчики зарегистрированы в указанной квартире с 13 ноября 2013 года (л.д.18).

Истец направлял ответчикам претензию о выселении из жилого помещения (л.д.10,11), однако ответчики из квартиры не выехали, с регистрационного учета не снялись, доказательств обратного суда не представлено.

Как пояснила в судебном заседании представитель истца, указанная квартира была приобретена на основании договора купли-продажи от 14 февраля 2011 года, с использованием кредитных средств банка. Истец оплачивал кредит за квартиру, при этом в настоящий момент, поскольку на квартиру обращено взыскание, она не может быть реализована, так как в квартире зарегистрированы ответчики.

Таким образом, судом установлено, что право собственности на спорное жилое помещение перешло к истцу 17 февраля 2011 года, с момента регистрации договора купли продажи, ответчики членами семьи истца не являются, каких-либо соглашений, предоставляющих ответчикам право проживания в спорной квартире, не заключалось, доказательств обратного, не представлено, при этом ответчики продолжают пользоваться спорной квартирой.

В соответствии со ст. 209 ГК 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.

Обеспечение равноправия собственников в вопросе защиты установлено в п. 4 ст. 212 ГК РФ, согласно которого-права всех собственников защищаются равным образом.

Статья 30 Жилищного кодекса Российской Федерации во взаимосвязи с п. 1 ст. 288 Гражданского кодекса Российской Федерации гласит, что собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

Согласно ст.304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно статье 35 Жилищного кодекса РФ в случае прекращения у гражданина права 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.

Согласно ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Ответчики ██████████ в судебном заседании пояснили, что договор купли продажи является недействительным, так как денежные средства за квартиру не передавались, при этом доказательств незаконности сделки не представили.

В силу ч. 1, 2, 3 ст. 67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Поскольку квартира № 63 дома 2 по ул. Котельщиков г.Тюмени была продана по договору купли продажи, данная сделка недействительной не признана, доказательств обратного не представлено, а также учитывая, что ответчики членами семьи собственника не являются, при этом продолжают пользоваться указанной квартирой, которая находится в залоге у банка, то в силу указанных выше норм, истец вправе требовать устранения препятствий в праве пользования.

Таким образом, поскольку истец является собственником спорной квартиры, однако ответчики до настоящего времени значатся зарегистрированными и проживают в указанной квартире, несмотря на то, что не имеют правовых оснований для владения и пользования спорной квартирой, членами семьи собственника не являются, добровольно сняться с регистрационного учета не желают, а регистрация ответчиков в принадлежащем истцу на праве собственности жилом помещении, существенным образом ограничивает права владения, пользования и распоряжения жилым помещением. В связи с чем, истец как собственник осуществляя свои права владения вправе требовать освобождения, принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения, а именно выселения ответчиков ██████████ и ██████████ из квартиры № 63 в доме № 2 по ул. Котельщиков г.Тюмени.

КОПИЯ

В соответствии со ст.3 ФЗ РФ "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации", и ст.31 «Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации», утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995г. N 713 ответчики [REDACTED] и [REDACTED] подлежат снятию с регистрационного учета по адресу: г.Тюмень, ул. Котельщиков, д. 2, кв. 63.

Данное решение суда является основанием к снятию ответчиков с регистрационного учета из жилого помещения: квартиры № 63 дома 2 по ул. Котельщиков г.Тюмени.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 12, 194-196 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования [REDACTED] удовлетворить.

Признать [REDACTED] утратившими право пользования жилым помещением – квартирой № 63, расположенной по адресу: г.Тюмень, ул. Котельщиков, д. 2.

Выселить [REDACTED] из квартиры № 63, расположенной по адресу: г. Тюмень, ул. Котельщиков, д. 2.

Решение является основанием для снятия [REDACTED] с регистрационного учета по адресу: г.Тюмень, ул. Котельщиков, д. 2, кв. 63.

Решение может быть обжаловано в Тюменский областной суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме путём подачи апелляционной жалобы через Центральный районный суд г. Тюмени.

Решение изготовлено в окончательной форме 21 июля 2016 года.

Судья Центрального

Районного суда г.Тюмени **Ю.А.Никитина** подпись
Подлинник решения подшит в гражданское дело № 2-6142/16 и хранится в Центральном районном суде г.Тюмени.

Решение (не) вступило в законную силу 21 июля 20 г.



Ю.А.Никитина

Л.С.Баладина

КОПИЯ

В соответствии со ст. 109 Конституции Российской Федерации
и ст. 111 Закона Российской Федерации от 27.07.2002 № 120-ФЗ
«О внесении изменений в Закон Российской Федерации
«Об исполнительном производстве» и признании
недействительными законодательных актов
и иных правовых актов субъектов Российской Федерации»
в соответствии с постановлением от 17.04.2018 № 104-П
Судья



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
5 листов), 1 подлинник решения
(определения) пошит в гражданском деле
№ 2-60220/16 и хранится в Центральном
районном суде г. Тюмени.
Решение (определение) вступило (не вступило) в
законную силу
от 17.04.2018 г.
Судья Ю.А. Никитина Секретарь Л.С. Баландина