

**РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

г. Зеленоградск

26 апреля 2016 года

Зеленоградский районный суд Калининградской области

Судья: Прокопьева И.Г.,  
при секретаре Шефер А.О.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Л.....ой Т.И. к П..... Л.И., Б.....ой Ю.В., Л.....ой М.В. о признании утратившими право пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учета по месту жительства,

встречному иску П..... Л.И., Б.....ой Ю.В., действующей за себя и несовершеннолетнего Ли Алексея, 2006 года рождения, к Л.....ой Т.И. о признании договора купли-продажи от 15.04.2014 года в части недействительным, внесении сведений об обременении недвижимого имущества,

встречному иску Л.....ой М.В. к Л.....ой Т.И. о признании договора купли-продажи от 15.04.2014 года в части недействительным, признании права покупки жилого помещения, внесении изменений в договор в части покупателя,

**УСТАНОВИЛ:**

Истица Л.....а Т.И. обратилась в суд с иском к П..... Л.И., Ли (Б.....ой) Ю.В., Л.....ой М.В.

В обоснование заявленных требований указала, что ей на основании договоров купли-продажи принадлежат 22/100 и 28/100 долей в праве общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу Калининградская обл., Зеленоградский район, п. Кумачево, ул. Комсомольская, д. 49 и 50/100 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок для обслуживания вышеуказанного жилого дома. 22/100 доли ею были приобретены на основании договора купли-продажи от 15.04.2014г. у ЗАО «Страж Балтики». Согласно поквартирной карточке, ответчики до настоящего времени зарегистрированы в спорном жилом доме на жилой площади 12,7 кв.м., что соответствует 22/100 доле дома, однако, более трех лет в указанном доме не проживают, не несут бремя расходов по оплате жилья и коммунальных услуг, эксплуатации, ремонту и содержанию жилого помещения.

Ссылаясь на положения ст. 292, 209, 304 ГК РФ, 30,35 ЖК РФ просит суд: признать ответчиков утратившими право пользования жилым помещением площадью 12,7 кв.м. расположенным в жилом доме по адресу Калининградская обл., Зеленоградский район, п. Кумачево, ул. Комсомольская, д. 49 и снять ответчиков с регистрационного учета по месту жительства по данному адресу.

Ответчики П..... Л.И., Ли (Б.....ой) Ю.В., Л.....а М.В. в свою очередь обратились к Л.....ой Т.И. со встречными исковыми требованиями, в обоснование которых указали, что Л..... В.А., П..... Л.И., Б.....а Ю.В. и Л.....а М.В. в соответствии с требованиями законодательства получили статус переселенцев в Калининградской области в 1991 году. На основании типового договора о переселении заключенного между Л.....ым В.А., как представителем членов своей семьи и ЗАО «Страж Балтики» семье было предоставлено хозяйство в пос. Кумачево, Зеленоградского района, Калининградской области. А также было предоставлено жилье в старом фонде с приусадебным участком площадью 6 соток с надворной постройкой сараем. Жилье было предоставлено в виде жилого помещения жилой площадью 12,7 кв.м., в индивидуальном жилом доме № 49 по ул. Комсомольской в пос. Кумачево, Зеленоградского района, Калининградской области, где вся семья проживала с момента регистрации 13.11.1991 года, а Л.....а М.В. с 25.06.1992 года после рождения 07.05.1992 года. 29 января 2013 года умер Л..... В.А.. А ранее у Л. Ю.В. 30.06.2006 года родился сын А....., который был также зарегистрирован по данному адресу. Л..... В.А. и П..... Л.И. трудились в ЗАО «Страж Балтики». У П..... Л.И. имеется общее заболевание, и она отнесена к 3 группе инвалидности. Как проживающие в указанном жилом помещении площадью 12,7 кв.м., встречные истцы оплачивали необходимые выплаты собственнику ЗАО «Страж Балтики» за воду, вывоз ТБО и электроэнергию. 27 января 2013 года часть дома сгорела, и они временно не проживают в доме, так как на настоящий момент времени проживать там невозможно. С 2011 года в ЗАО «Страж Балтики» происходит банкротство, но в их адрес не поступали никакие предложения по поводу покупки занимаемого ими жилого помещения, в котором они зарегистрированы или же требования о выселении из дома. В январе 2016 года ими было получено информационное письмо из Зеленоградского районного суда Калининградской области о том, что Л.....а Т.И. подала исковое заявление о признании утратившими право на жилую площадь. Решением Арбитражного суда Калининградской области от 02.05.2012г. ЗАО «Страж Балтики» признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыта процедура конкурсного производства. Определением суда от 15.06.2015 конкурсное производство в отношении ЗАО «Страж Балтики» завершено.

Ссылаясь на положения ст. 558, 168 ГК РФ, полагают, что в ходе продажи дома не были учтены их права на проживание в данном доме, а договор купли-продажи от 15 апреля 2014 года в части продажи 22/100 доли жилого дома был оформлен в нарушении требований закона по той причине, что жилое помещение было обременено их регистрацией и правом проживания в данном жилом помещении. В отношении их временного непроживания в жилом помещении вызванного пожаром, то в данном случае на основании ч. 4 ст. 1 ГПК РФ и аналогии закона применимы правоотношения ЖК РФ в части социального найма. Считают, что между ЗАО «Страж Балтики», и проживающими в доме лицами фактически

сложилась отношения по социальному найму жилого помещения, регулируемого нормами главы 8 ЖК РФ. Отсутствие письменного договора свидетельствует лишь о том, что наймодаделец не позаботился о надлежащем оформлении правоотношений. Их непроживание в данном жилом помещении носит временный и вынужденный характер, связанный с пожаром в данном помещении.

Просили суд: 1. Признать договор купли-продажи от 15 апреля 2014 года в части продажи 22/100 доли жилого дома № 49 по ул. Комсомольской в пос. Кумачево, Зеленоградского района, Калининградской области без обременения недействительным.

2. Росреестру по Калининградской области внести изменения в регистрационную запись № 39- 39-03/455/2014-889 от 28.04.2014 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Росреестр по Калининградской области о праве собственности 22/100 доли жилого дома № 49 по ул. Комсомольской в пос. Кумачево, Зеленоградского района, Калининградской области принадлежащей Л.....ой Т.И. в части существующего ограничения (обременения) права: обременение регистрацией П..... Л.И., Ли Ю.В., Л.....ой М.В. на основании договора социального найма.

Встречная истица Л.....а М.В. уточнила, изменила заявленные иски, ссылаясь на то, что она готова выступить стороной по сделке -договору купли-продажи от 15.04.2014г. в части покупателя 22/100 доли дома, и окончательно просит суд: 1. Признать договор купли-продажи доли жилого дома от 15 апреля 2014 года в части продажи 22/100 доли жилого дома № 49 по ул. Комсомольской в пос. Кумачево, Зеленоградского района, Калининградской области в части покупки Л.....ой Т.И. жилого помещения, недействительным.

2. Признать за Л.....ой М.В. право покупки жилого помещения 22/100 доли дома, расположенного по адресу: пос. Кумачево, ул. Комсомольской, дом № 49 Зеленоградского района, Калининградской области, по Договору купли-продажи доли жилого дома от 15 апреля 2014 года.

3. Внести изменения в Договор купли-продажи доли жилого дома от 15 апреля 2014 года: вместо покупателя Л.....ой Т.И. на покупателя Л.....у М.В.

4. Определить порядок возмещения Л.....ой Т.И. денежных средств в размере 20000 рублей оплаченные ею по Договору купли-продажи от 15.04.2014г.

5. Росреестру по Калининградской области внести изменения в регистрационную запись № 39- 39-Q3/455/2014-889 от 28.04.2014 года в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о праве собственности на 22/100 доли жилого дома № 49 по ул. Комсомольской в пос. Кумачево, Зеленоградского района, Калининградской области с указанием на принадлежность его Л.....ой М.В.

Истица Л.....а Т.И. о месте и времени судебного заседания извещена надлежаще, в суд не явилась. В судебном заседании ее представитель по доверенности Кондратенко А.Е. иск Л.....ой Т.И. поддержал по основаниям, в нем изложенным, не признал иски встречных истцов в полном объеме, просил отказать в их удовлетворении. Дополнительно пояснил, что у ответчиков отсутствовал интерес в сохранении за собой данного жилого помещения, они сохраняли лишь регистрацию по месту жительства. Законодательством перевод прав покупателя возможен при наличии преимущественного права покупки жилого помещения, которое у ответчиков отсутствует. Такое право имелось у самой Л.....ой. Кроме того, нарушение преимущественного права покупки не влечет признание сделки недействительной. Оснований для внесения в договор обременения в виде права проживания ответчиков по договору социального найма не имеется, поскольку социальный найм также отсутствует. Не согласен с указанием на нарушение прав несовершеннолетнего ребенка Ли (Б.....ой) Ю.В., поскольку в данном жилом помещении он не зарегистрирован и не проживает.

Встречная истица -ответчик Л.....а М.В. в судебном заседании просила отказать в удовлетворении иска Л.....ой Т.И., удовлетворив заявленные ею иски. Суду пояснила, что до 2002 года они семьей проживали в спорном жилом помещении, уехали из него от отца вынужденно из-за конфликтов в семье и рукоприкладства. Снимали в соседнем поселке комнату. В 2006 году, до рождения ребенка у сестры, сестра с первым супругом проживали вместе с отцом. В 2006 году она с матерью также переехали к отцу обратно. В 2008 году ее мама переехала к П..... в дом № 33 в пос. Кумачево ул. Комсомольская, где они проживают и в настоящее время, данный дом находится недалеко от спорного дома. У отца была ампутирована нога, и за ним требовался уход, они за ним ухаживали. В 2009 году она также проживала в этом жилом помещении вместе с сестрой, т.к. ей нужна была помощь с ребенком, затем вернулась проживать к матери. С отцом было жить невыносимо, и сестра в 2010 году также от него уехала. С 2010 года отец жил один, но они ему оказывали помощь. В январе 2013 года в их жилом помещении произошел пожар, в котором отец погиб. Мама - П..... Л.И. вышла замуж. Она живет с мамой и отчимом в доме, который принадлежит его ' дочери, другого жилья у нее нет и если что-то случится с отчимом она останется без жилья. После пожара их помещение пострадало: выгорела комната, в которой они сняли обшивку до кирпича, пострадала крыша, а также кухня. Они убрали помещение после пожара, забили окна пленкой и оставили его. Она пыталась взять ссуду на ремонт жилого помещения, но в связи с обстоятельствами не производила восстановительные работы в жилом помещении. Своих прав она не знала. В июле 2015 года она увидела, что в их жилом помещении были вставлены окна и повесили шторы. В настоящее время помещение отремонтировано после пожара. О выкупе Л.....ой данного жилого

помещения узнали в декабре 2015 года. Она не обращалась в ЗАО «Страж Балтики» о выкупе данного жилого помещения.

Представитель Л.....ой М.В. по доверенности Золотарев М.Ю. полностью поддержал доводы своей доверительницы, обратив внимание суда на наличие бытовых конфликтов, необходимостью ухода от отца, злоупотребление правом Л.....ой Т.И., а также на то, что договор купли-продажи был без участия ответчиков, там проживающих. Учитывая, что юридическое лицо - ЗАО «Страж Балтики» ликвидировано, заявлены требования о переводе прав покупателя. Недействительность сделки связывает с нарушением права его доверителя на выкуп жилого помещения и как последствие недействительности сделки - перевод права покупателя.

Встречные истцы - ответчики П..... Л.И., Ли (Б.....а) Ю.В. о мест и времени судебного заседания извещены надлежаще, в суд не явились П..... Л.И. с заявлениями и ходатайствами не обращалась. Ли (Б.....а) Ю.В. просила рассмотреть дело в ее отсутствие.

ФГБУ «Федеральная кадастровая палата федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Калининградской области и прокурор Зеленоградского района о месте и времени судебного заседания извещены надлежаще, в судебное заседание представители не явились.

Заслушав участников процесса, изучив письменные материалы дела, дав представленным доказательствам оценку в соответствии со ст. 67 ГПК РФ, суд считает иск Л.....ой Т.И. подлежащим удовлетворению, встречные требования П..... Л.И. Ли (Б.....ой) Ю.В. и Л.....ой М.В. не подлежащими удовлетворению, в силу следующего.

Судом установлено, как следует из дела правоустанавливающих документов, представленного Управлением Росреестра по Калининградской области по запросу суда, что истица Л.....а Т.И. на основании договора купли-продажи от 25.11.1998г. является собственником 28/100 доли в праве собственности на жилой дом 49 по ул. Комсомольская пос. Кумачево Зеленоградского района. По данному договору ей в пользование переданы две жилые комнаты площадями 12,0 и 12.8 кв.м., а также кухня. Право собственности Л.....ой Т.И. зарегистрировано в установленном законом порядке сначала в органах БТИ - 25.11.1998г., затем, 29.10.2013г. в ЕГРП.

В соответствии с регистрационным удостоверением, выданным 16.02.1999 года МУП «БТИ-АРХО» г. Зеленоградск, АОЗТ «Страж Балтики» на праве собственности принадлежало 72/100 доли жилого дома 49 по ул. Комсомольская пос. Кумачево Зеленоградского района.

15 апреля 2014 года между ЗАО «Страж Балтики» (правопреемник АОЗТ «Страж Балтики») - продавец и Авериним В.Г., Л.....ой Т.И. - покупатели был заключен договор купли-продажи 72/100 доли в праве собственности на вышеуказанный жилой дом. Согласно данному договору 22/100 доли дома проданы за 20000 рублей Л.....ой Т.И. и 50/100 доли - Аверину В.Г. за 30000 рублей. В соответствии с п. 5 данного договора 72/100 доли дома на момент заключения договора не проданы, не заложены, не подарены, не обещаны в дарение, в споре и под арестом (запрещением) не состоят, правами третьих лиц не обременены. Переход права собственности на покупателей был зарегистрирован в установленном законом порядке 28.04.2014 года.

28.04.2014 года Л.....а Т.И. своим заявлением начальнику Управления Росреестра сообщила о том, что ей известно о предстоящей продаже 50/100 долей дома за 30000 рублей, от преимущественного права покупки отказывается.

В настоящее время 50/100 доли, переданные Аверину В.Г. по вышеуказанному договору, находятся в собственности семьи Байер.

Из выписки из ЕГРЮЛ следует, что 22.07.2015 года ЗАО «Страж Балтики» ликвидировано на основании определения Арбитражного суда о завершении конкурсного производства.

Как следует из поквартирной карточки на жилое помещение площадью 12,7 кв.м - 22/100 доли дома 49 по ул. Комсомольская в пос. Кумачево Зеленоградского района, в нем по месту жительства с 13.11.1991г. зарегистрированы: наниматель Л..... В.А. (умер 29.01.2013 года и с этой даты снят с регистрационного учета), жена П..... Л.И., дочь Л. Ю.В., дочь Л.....а М.В., 1992 года рождения - с 25.06.1992г.

Доказательств, подтверждающих, что в данном помещении также зарегистрирован сын Ли Ю.В. - Ли Алексей Денисович 30.06.2006 года рождения, суду не представлено.

Из представленных стороной ответчиков копий (не оспариваемых стороной истицы) типового договора о переселении и переселенческого билета следует, что 23.06.1992 года Л.....у В.А. Областным центром занятости Калининградской области выдан переселенческий билет, удостоверяющий, что он с семьей: жена Л.....а Л.И., дочери Л.....а Ю.В. и Л.....а М.В., являются переселенцами в Калининградскую область и имеют право на льготы, установленные законодательством СССР и РСФСР. В сведениях о прибытии указано, что семья прибыла в Зеленоградский район в колхоз «Страж Балтики». Из типового договора о переселении следует, что данная семья переселяется для постоянного проживания и работы в хозяйстве вселения. Хозяйство предоставляет семье в день прибытия в п. Кумачево пригодный для постоянного проживания - жилье в старом фонде, приусадебный участок площадью 6 соток и надворные постройки - сарай. Семья может принять в личную собственность дом, построенный за счет кредита банка на переселенческое строительство с погашением за счет собственных средств в течение 20

лет, начиная с 6 года после передачи дома переселенцу. Пунктом 7 договора также предусмотрено, что семья при выбытии из хозяйства без уважительных причин до истечения 25летнего срока со дня вселения, либо сдает дом, либо возмещает хозяйству затраты на строительство жилого дома.

В силу абз. 4 ст. 4 Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, п. 2 ст. 5 Жилищного кодекса РСФСР, действовавших на момент возникновения жилищных правоотношений по найму жилого помещения, жилищный фонд включал в себя, в том числе, жилые дома, принадлежащие колхозам, которые относились, к общественному жилищному фонду.

В соответствии с абз. 3 ст. 11 Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, абз. 4 ст. 17 Жилищного кодекса РСФСР управление общественным жилищным фондом осуществлялось органами управления колхозов и других кооперативных организаций, их объединений, органами профсоюзных и иных общественных организаций в соответствии с их уставами (положениями).

Согласно ст. 5 Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, ст. 7 Жилищного кодекса РСФСР жилые дома и жилые помещения предназначались для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений и общежитий.

Статьями 7 Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, 10 Жилищного кодекса РСФСР было закреплено право граждан на получение в установленном порядке жилого помещения в домах общественного жилищного фонда в бессрочное пользование.

Пользование жилыми помещениями в домах государственного и общественного жилищного фонда согласно ст. 50 Жилищного кодекса РСФСР осуществлялось в соответствии с договором найма жилого помещения и правилами пользования жилыми помещениями.

На основе анализа указанных правовых норм суд приходит к выводу, что правоотношения ответчиков по пользованию спорным жилым помещением возникли на основании договора жилищного найма и носят бессрочный характер.

Согласно ч. 2 ст. 1 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права.

На основании п. п. 1, 2, 5, 6 ч. 3 ст. 11 ЖК РФ защита жилищных прав осуществляется, в том числе, путем признания жилищного права; восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения; прекращения или изменения жилищного правоотношения; иными способами, предусмотренными настоящим Кодексом, другим федеральным законом.

В силу ч. 1 п. 2 ст. 4 Жилищного кодекса РФ отношения по пользованию жилыми помещениями частного жилого фонда регулируются жилищным законодательством.

Как следует из материалов дела, П..... Л.И., Ли (Б.....а) Ю.В., Л.....а М.В. были вселены в спорное жилое помещение в соответственно в 1991 и 1992 годах с соблюдением требований, установленных ст. 54 Жилищного Кодекса РСФСР, действовавшего в указанный период, и в силу ст. 53 Жилищного Кодекса РСФСР стали обладать равными правами пользования спорным жилым помещением.

В соответствии с частью 1 статьи 209 и частью 1 статьи 288 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Согласно статье 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В силу статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации 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. 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, Жилищным кодексом Российской Федерации. Жилищным законодательством Российской Федерации предусмотрено: при временном отсутствии нанимателя жилого помещения и (или) членов его семьи, включая бывших членов семьи, за ними сохраняются все права и обязанности по договору социального найма жилого помещения (статья 71 Жилищного кодекса Российской Федерации). Если отсутствие в жилом помещении указанных лиц не носит временного характера, то заинтересованные лица (наймодатель, наниматель, члены семьи нанимателя) вправе потребовать в судебном порядке признания их утратившими право на жилое помещение на основании части 3 статьи 83 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с выездом в другое место жительства и расторжения тем самым договора социального найма.

Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного Кодекса Российской

Федерации» разъяснено, что при временном отсутствии нанимателя жилого помещения и (или) членов его семьи, включая бывших членов семьи, за ними сохраняются все права и обязанности по договору социального найма жилого помещения (статья 71 ЖК РФ). Если отсутствие в жилом помещении указанных лиц не носит временного характера, то заинтересованные лица (наймодатель, наниматель, члены семьи нанимателя) вправе потребовать в судебном порядке признания их утратившими право на жилое помещение на основании части 3 статьи 83 ЖК РФ в связи с выездом в другое место жительства и расторжения тем самым-договора социального найма.

Исходя из равенства прав и обязанностей нанимателя и членов его семьи (бывших членов семьи) одностороннее расторжение договора распространяется на каждого участника договора социального найма жилого помещения. Следовательно, в случае выезда кого-либо из участников договора социального найма жилого помещения в другое место жительства и отказа в одностороннем порядке от исполнения названного договора этот договор в отношении него считается расторгнутым со дня выезда. При этом выехавшее из жилого помещения лицо утрачивает право на него, оставшиеся проживать в жилом помещении лица сохраняют все права и обязанности по договору социального найма.

Разрешая спор о признании нанимателя, члена семьи нанимателя или бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения утратившими право пользования жилым помещением по договору социального найма вследствие их постоянного отсутствия в жилом помещении по причине выезда из него, суду надлежит выяснять: по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении, носит ли его выезд из жилого помещения вынужденный характер (конфликтные отношения в семье, расторжение брака) или добровольный, временный (работа, обучение, лечение и т.п.) или постоянный характер (вывез свои вещи, переехал в другой населенный пункт, вступил в новый брак и проживает с новой семьей в другом жилом помещении и т.п.), не чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением со стороны других лиц, проживающих в нем, приобрел ли ответчик право пользования другим жилым помещением в новом месте жительства, исполняет ли он обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и др.

Ранее в судебном заседании ответчики - встречные истцы П..... Л.И. и Ли (Б.....а) Ю.В. суду пояснили, что П..... Л.И. сначала выехала из спорного жилого помещения с детьми вынужденно в связи с конфликтными отношениями с Л.....ым В.А., в 2006 и 2007 годах возвращались для проживания в данном помещении. Однако, затем, в 2010 году, как П....., так и Ли (Б.....а), оставили данное жилое помещение в связи с тем, что создали свои семьи и переехали постоянно проживать к своим супругам (гражданским на тот момент). Оставшегося проживать в спорном жилом помещении Л.....а В.А. посещали лишь в связи с тем, что он требовал ухода и помощи. После пожара в спорном жилом помещении в январе 2013 года каких-либо действий по вселению в данное помещение не предпринимали, продолжая проживать в созданных ими семьях.

Таким образом, учитывая установленные судом обстоятельства и вышеуказанные требования законодательства, суд приходит к выводу, что П..... Л.И. и Ли (Б.....а) Ю.В., оставив жилое помещение в 2010 году добровольно с целью постоянного проживания в других жилых помещениях в созданных ими семьях, не проявив интерес к спорному жилому помещению в 2013 году до предъявления к ним иска, после того, как отпали обстоятельства, которые как они указывают, были причиной непроживания в данном жилье, следовательно, утратили право пользования спорным жилым помещением с момента выезда и их права, заключенным 15.04.2014 года договором купли-продажи жилого помещения не нарушаются. Следовательно, исковые требования Л.....ой Т.И. к П..... Л.И. и Ли (Б.....ой) Ю.В. подлежат полному удовлетворению, а встречные требования П..... Л.И. и Ли (Б.....ой) Ю.В. к Л.....ой Т.И. являются не обоснованными и удовлетворению не подлежат.

Анализируя исковые требования, заявленные к Л.....ой М.В. и ее встречные требования, суд приходит к аналогичному выводу об утрате Л.....ой М.В. права пользования спорным жилым помещением и отсутствии правовых оснований для удовлетворения заявленных ею требований, по следующим основаниям.

Л.....а М.В. достигла совершеннолетия 25.06.2010 года. Как пояснила в судебном заседании, с 2010 года она вместе с матерью ушла проживать к отчиму в дом, расположенный рядом с их домом, отца навещала, оказывая ему помощь, работала. После пожара и смерти отца, жилое помещение она хотела отремонтировать, но не имела финансовой возможности, о своих правах не знала. В июле 2015 года увидела, что в спорном помещении проведены ремонтные работы.

Данные действия истицы суд также расценивает как добровольный выезд из жилого помещения в связи с утратой к нему интереса и наличием другого места для проживания, т.к. все ее доводы относятся к невозможности проживать в помещении после пожара, однако, доказательств, подтверждающих, что она предпринимала какие-либо меры по восстановлению жилого помещения, либо обращению к бывшему собственнику жилого помещения для его восстановления или оказания ей в этом помощи, о выкупе этого помещения, о том, что ей чинились препятствия в пользовании жилым помещением, суду не представлено в нарушение ст. 56 ГПК РФ. При этом, суд учитывает, что с 2010 года Л.....а М.В., будучи уже совершеннолетней не предпринимала мер к вселению в данное жилое помещение для постоянного проживания, для содержания его, имея место жительства в доме супруга ее матери, ее

доводы о вынужденности непроживания в спорном жилье, нельзя признать обоснованными и доказанными. Таким образом, Л.....а М.В. в силу ст. 56 ГПК РФ не представила суду доказательств, что ее непроживание в спорном жилом помещении носило вынужденный характер и ей чинились препятствия в пользовании спорным жилым помещением. Л.....а М.В. добровольно отказалась от данного помещения, утратив право пользования им.

Оценивая ее доводы в рамках заявленных ею встречных требований, суд исходит из следующего.

Статьей 166 ГК РФ установлено, что сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено лицами, указанными в настоящем Кодексе.

Статьей 168 ГК РФ установлено, что 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.(ч1)

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. (ч.2)

Статьей 549 ГК РФ предусмотрено, что по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434). Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность. Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (ст. ст. 550 и 551 ГК РФ).

Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества (ст. 555 ГК РФ).

В силу ст. 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Согласно ст. 558 ГК РФ существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Оспариваемый договор купли-продажи не противоречит закону, условия договора сторонами сделки исполнены в полном объеме, имущество в виде долей в праве на дом передано покупателям, которые в результате совершения сделки приобрели право собственности на доли в праве на указанный дом, переход права собственности зарегистрирован в установленном законом порядке.

В силу п. 1, п. 2 ст. 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.

Однако, несоблюдение условий, установленных п. 1 ст. 558 ГК РФ, не может быть принято в качестве юридического аспекта для оценки соответствия договора требованиям закона.

Исходя из положений части 1 статьи 432 ГК РФ, не достижение сторонами соглашения по всем существенным условиям договора, не влечет недействительности сделки, так как по смыслу ст. 168 ГК РФ недействительным может быть признан только заключенный договор.

Следовательно, при отсутствии в договоре существенных условий о предмете (обременение жилого дома правами проживающих) договор может быть признан незаключенным, что в свою очередь, влечет иные правовые последствия, а поэтому к такому договору не могут быть применены положения о реституции (ст. 167 ГК РФ).

На основании вышеизложенного, следует вывод о том, что незаключенность договора не может являться основанием для признания его недействительным, поскольку сделка в силу положений п. 1 ст. 166 ГК РФ недействительна только по основаниям, установленным названным Кодексом. Только заключенный договор может оцениваться как действительный или недействительный.

При этом, следует учитывать, что в пункте 1 статьи 558 ГК РФ речь идет не о существенном условии договора в точном смысле ст. 432 ГК РФ, а об обязанности продавца предупредить покупателя о правах третьих лиц на товар.

В свою очередь, на основании ст. 11 ГК РФ, судебной защите подлежит только нарушенное или оспоренное право.

Учитывая, что ответчики стороной по сделке не являлись, их права, защиту которых несет ч.1 ст. 558 ГК РФ, не нарушены. В этой части требования не подлежат удовлетворению.

Кроме того, согласно ст. 250 ГК РФ (в ред., действующей на момент заключения договора) при

продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. (ч.1)

2. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

3. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

4. Уступка преимущественного права покупки доли не допускается.

5. Правила настоящей статьи применяются также при отчуждении доли по договору мены.

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» по смыслу пункта 3 статьи 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности с нарушением преимущественного права покупки других участников долевой собственности любой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно или должно было стать известно о совершении сделки, требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Следует иметь в виду, что истец в этом случае не имеет права на > удовлетворение иска о признании сделки недействительной, поскольку гражданским законодательством предусмотрены иные последствия нарушения требований пункта 3 статьи 250 ГК РФ.

Таким образом, из указанных правовых норм следует, что перевод прав и обязанностей покупателя возможен лишь при нарушении преимущественного права покупки участника долевой собственности.

Л.....а М.В. собственником доли дома не являлась и не является. Права приобретения 22/100 доли в праве собственности на безвозмездной основе она не имела, типовой договор о переселении ей таких прав не предоставлял, следовательно, основания для применения ст. 250 ГК РФ по переводу прав и обязанностей покупателя - отсутствуют.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Л.....ой Т.И. к П..... Л.И., Б.....ой Ю.В., Л.....ой М.В. о признании утратившими право пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учета по месту жительства - удовлетворить.

Признать П..... Л.И., Б.....у Ю.В., Л.....у М.В. утратившими право пользования жилым помещением - 22/100 доли в праве собственности на жилой дом, принадлежащими на праве собственности Л.....ой Т.И., и находящимся по адресу: Зеленоградский район Калининградской области, п. Кумачево, улица Комсомольская, дом № 49 и снять П..... Л.И., Б.....у Ю.В., Л.....у М.В. с регистрационного учета по месту жительства по данному адресу.

Встречные иски требования П..... Л.И., Б.....ой Ю.В., Л.....ой М.В. к Л.....ой Т.И. - оставить без удовлетворения.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Калининградский областной суд через Зеленоградский районный суд Калининградской области в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме, т.е. 04.05.2016г.

Решение в окончательной форме изготовлено 04 мая 2016 года.

Судья: подпись. Копия верна.

Судья:

И.Г. Прокопьева

