

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

09 июля 2013 года

г. Калининград

Московский районный суд г. Калининграда в составе: председательствующего судьи Медведевой Е.Ю., при секретаре Головиной А.И., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Е.....ой О.В. к Г.....у А.Н. о признании не приобретшим право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета, взыскании расходов по оплате государственной пошлины и компенсации за потерю времени, по встречному иску Г.....а А.Н. к Е.....ой О.В. о признании общей долевой собственности на жилое помещение в равных долях,

УСТАНОВИЛ:

Е.....а О.В. обратилась в суд с иском к Г.....у А.Н., указывая, что является собственником комнаты, приобретенной по договору купли-продажи от 07.10.2008г. и расположенной по адресу: г. Калининград, ул. Коммунистическая, 59 а (общежитие), комната 85. 27.05.2009г. ответчик по его просьбе был зарегистрирован по указанному адресу. Членом семьи истца ответчик не является, в комнату не вселялся и никогда в ней не проживал, оплату коммунальных услуг не производил. Сняться с регистрационного учета ответчик согласен при условии выплаты ему 150 000 рублей. Регистрация ответчика в спорном жилом помещении ограничивает права истицы как собственника, в связи с чем просит признать ответчика не приобретшим право пользования жилым помещением, снять его с регистрационного учета, взыскать расходы по оплате государственной пошлины и компенсировать фактически потерянное рабочее время, затраченное на судебное разбирательство.

Г..... А.Н. обратился в суд с встречным иском, указывая, что с 2005 года проживал совместно с истицей, находясь с истицей в фактических брачных отношениях. В период совместного проживания с истицей в 2008 году было принято решение о приобретении в собственность спорного жилого помещения, для чего он и его отец в октябре 2008 года получили кредиты в банке. 08.09.2008г. между ним и Скиперским СВ. был заключен предварительный договор купли-продажи и внесения задатка за спорную комнату, по условиям которого полная стоимость комнаты составляла 400 000 руб. Во исполнение данного договора ответчиком-истцом был внесен задаток 40 000 руб. Впоследствии 07.10.2008г. на вышеуказанные денежные средства истица и ответчик приобрели спорную квартиру, которую формально оформили на имя истицы Е.....ой О.В., поскольку у него не было времени для регистрации права в органах УФРС по причине загруженности на работе. Спорная комната изначально предназначалась для проживания ответчика с гражданской семьей. В комнате ответчиком был сделан ремонт и в январе 2009 года он вселился в спорную комнату, ведя совместное хозяйство с истицей, был зарегистрирован в данном помещении в качестве гражданского мужа. В июле 2009 года отношения с истицей испортились, было принято решение о продаже комнаты и разделе вырученных денежных средств. В конце 2012 г. истица продавать комнату отказалась, ссылаясь на наличие права единоличной собственности на комнату. Полагая, что внесением денежных средств за комнату, ответчик приобрел право собственности на нее, просит признать общей долевой собственностью истицы и ответчика спорной комнаты в равных долях.

В судебном заседании истица Е.....а О.В. исковые требования поддержала. Пояснила, что приобрела спорную комнату в 2008 году за 400 000 рублей, из которых 100 000 рублей дал бывший супруг, около 100 000 рублей были накоплены истицей, около 190 000 рублей были переданы ей отцом ответчика, который взял кредит на 223 800 рублей. По данному договору истица была поручителем и выплачивала банку средства за заемщика Г.....а Н.С. с июня 2009 года, о чем составлена расписка и имеются квитанции о погашении кредита. Также пояснила, что в браке с ответчиком не состояла, совместно проживала с ответчиком в съемных квартирах с 2006 по 2008 год, семейных отношений с ответчиком не сложилось, совместных покупок не было, хозяйство вели раздельно. Оплату коммунальных услуг по комнате осуществляет истица. В мае 2009 года истица с несовершеннолетней дочерью въехала в спорную комнату, ответчик в комнату не вселялся и не жил в ней. Ответчик уговаривал оформить комнату на двоих, обещал помогать выплачивать кредит. В мае 2009 года ответчик по его просьбе был зарегистрирован в комнате, вопрос проживания ответчика в комнате не обсуждался. С мая 2009 года отношения с ответчиком испортились и общение прекратилось. Регистрация ответчика препятствует продаже комнаты. Добровольно ответчик сниматься с учета отказывается, требуя выплатить ему 150 000 рублей, полагая, что у него есть право на комнату. Просит ее исковые требования удовлетворить, со встречными требованиями не согласна, указывая также на пропуск ответчиком срока исковой давности.

В судебном заседании представитель истицы Золотарев М.Ю. поддержал позицию своего доверителя, пояснил, что требования истицы законны и обоснованы. Истица является собственником комнаты. Действия регистрационной службы никто не оспаривал. Каких-либо требований о признании сделки купли-продажи недействительной не было заявлено. Ответчик о сделке знал, способствовал ее совершению. Срок давности для оспаривания пропущен, ответчик не ходатайствовал о восстановлении срока, в связи с чем встречный иск удовлетворению не подлежит.

Ответчик Г..... А.Н. в судебном заседании пояснил, что брал кредит вместе со своим отцом. В 2008 году была приобретена спорная комната, ремонт в комнате делал он со своим отцом. Договор купли-продажи и право собственности были оформлены на истицу, т.к. из-за занятости на работе у него не было времени для оформления документов в органах юстиции. Когда обратился к истице по вопросу оформления $\frac{1}{2}$ доли комнаты, истица отказалась оформлять. С 2008 года было известно, что истица является собственником. Спорную комнату истица сдавала внаем и с этих средств оплачивала коммунальные услуги. В спорной комнате проживал с января по апрель 2009 года как гражданский супруг истицы, были фактически семейные отношения. Истица была согласна с постоянным проживанием. Совместно с истицей приобретали в комнату телевизор, холодильник, стиральную машину, но чеки остались у истицы. Планировали в будущем приобрести полноценное жилье. Коммунальные услуги оплачивались за счет его средств. В мае 2009 года отношения испортились, истица выгнала из комнаты. С этого времени проживал в съемных квартирах. При этом с истицей была устная договоренность о том, что при продаже комнаты деньги будут поделены пополам, т.к. он за спорную комнату давал задаток, о чем составлена расписка, и был взят кредит на комнату. Полагает, что является собственником спорной комнаты. После расставания с истицей продолжали общаться как друзья. С заявлением о пропуске срока давности не согласен, пояснив, что срок им не пропущен, восстанавливать срок не требуется, поскольку с истицей были отношения и устная договоренность о продаже комнаты, и до 2012 года он полагал, что его права не нарушаются. Отношения с истицей закончились только в 2012 году, когда истица захотела выписать его из комнаты. В декабре 2012 году пытался вселиться в комнату, однако истица поменяла замки, сдала комнату и пояснила, что собирается ее продавать одна. Иного жилого помещения не имеет. Просит признать право общей долевой собственности на спорное жилое помещение в равных долях.

Представитель ответчика Шибалко А.А. поддержал доводы встречного иска, пояснил, что с 2005 года истица с ответчиком жили вместе, находились в семейных отношениях. В 2008 году решили приобрести жилье. Ответчик с отцом брали кредит в банке. Истице в выдаче кредита отказали, поэтому обратились к отцу Г.....а А.Н., чтобы он взял кредит. Ответчик передал задаток за комнату в размере 40 000 рублей, после окончательно рассчитались за комнату. Денежные средства были переданы истице, которая зарегистрировала помещение. В тот период времени ответчик работал на объектах в области, поэтому не мог присутствовать при оформлении документов, в связи с чем договор купли-продажи и свидетельство о праве собственности на спорную комнату были оформлены на истицу. После приобретения был сделан ремонт в комнате, вселились и прописались все члены семьи, ответчик был зарегистрирован как гражданский супруг. Проживали совместно, вели общее хозяйство. В апреле-мае 2009 года отношения истицы и ответчика испортились, истица попросила съехать ответчика из спорного помещения, устно договорились, что будут продавать комнату. Ответчик выехал из спорного помещения, однако отношения продолжались до 2012 года, и препятствий в пользовании комнатой истица не чинила, у ответчика был ключ от комнаты. Полагает, что срок давности не пропущен, т.к. у истицы с ответчиком была договоренность, действующая до 2012 года, когда отношения закончились. В 2012 году ответчик пытался вселиться в комнату, обращался с заявлением в органы полиции. Полагает, что ответчик приобрел право собственности на $V\%$ долю в праве общей долевой собственности на спорное жилое помещение, просит встречный иск удовлетворить.

Заслушав пояснения участников процесса, показания свидетелей, исследовав письменные материалы дела, дав им оценку, суд приходит к следующему.

Согласно ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В силу положений п. 2 ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственник, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Согласно п. 1, 2 ст. 223 ГК РФ право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

В силу п. 1, 2 ст. 244 ГК РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

В соответствии с п. 1 ст. 549 ГК РФ 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).

Согласно п. 1 ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

В силу чл. ст. 30 ЖК РФ 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 ЖК РФ.

Согласно ч. 1 ст. 31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

В соответствии с ч.2 ст. 31 ЖК РФ члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Согласно ст. 2 Закона Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" местом жительства признается жилой дом, квартира, служебное жилое помещение, специализированные дома (общежитие, гостиница-приют, дом маневренного фонда, специальный дом для одиноких престарелых, дом-интернат для инвалидов, ветеранов и другие), а также иное жилое помещение, в котором гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма (поднайма), договору аренды либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Судом установлено, что в соответствии с договором купли-продажи от 07.10.2008г. комнату 85 дома 59 «А» по ул. Коммунистической г. Калининграда истица Е.....а О.В. купила у Скиперского С.В. за 400 000 рублей. Деньги в сумме 400 000 рублей продавец получил полностью. По передаточному акту от 07.10.2008г. комната принята покупателем Е.....ой О.В. в техническом состоянии, соответствующем условиям договора. Взаиморасчет произведен полностью. Претензий стороны не имеют. (л.д. 67-69).

В соответствии с распиской от 07.10.2008г. продавец спорной комнаты Скиперский С.В. получил деньги в сумме 400 000 рублей от Е.....ой О.В. за проданную комнату (л.д.65).

Согласно свидетельства о государственной регистрации права серии 39-АА 639854, выданного 05.11.2008г., собственником спорной комнаты является Е.....а О.В. (л.д. 5).

Из кредитного договора №8626/08/07869 от 02.10.2008г. усматривается, что Г.....ым Н.С. взят кредит в ОАО «Сбербанк России» на сумму 223 800 руб. (л.д. 132-145).

Из показаний свидетеля Г.....а Н.С. следует, что он передавал истице денежные средства в размере около 200 000 рублей, истицей была дана расписка о том, что ею будет осуществляться оплата по кредиту за Г.....а Н.С. в счет возмещения переданных ей Г.....ым Н.С. денежных средств. Оплата истицей производилась и кредит полностью погашен.

Написание расписки и оплату кредита за Г.....а Н.С. истицей также подтвердила в судебном заседании свидетель Г.....а А.В.

Истицей представлены суду квитанции об оплате по кредитному договору Г.....а Н.С.

Из расписки от 04.06.2009г. следует, что истица Е.....а О.В. обязуется ежемесячно выплачивать потребительский кредит по ссудному счету Г.....а Н.С. по вышеуказанному кредитному договору (л.д. 64).

Также установлено, что истица и ответчик в зарегистрированном браке никогда не состояли, членом семьи истицы в силу закона ответчик не является.

В судебном заседании истица пояснила, что ответчик в спорную комнату не вселялся и в ней никогда не проживал.

Из показаний свидетеля Караученко А.Ю. следует, что ответчик помогал истице с ремонтом в комнате, с установкой бытовой техники, но постоянно в комнате не проживал. Последний раз он видел ответчика в общежитии в 2009 году.

Каких-либо доказательств вселения и постоянного проживания в спорном жилом помещении ответчиком суду не представлено.

Факт совместного проживания истицы и ответчика в других жилых помещениях, до приобретения спорного жилого помещения, что подтвердили в судебном заседании свидетели Г..... Н.С, Г.....а А.В., Литвин Г.И., Кострицкий В.М., в данном случае, юридического значения не имеет.

При таких обстоятельствах регистрация ответчика по спорному жилому помещению не может свидетельствовать о приобретении ответчиком прав на жилое помещение, поскольку в силу ст. 3 Закона Российской Федерации от 25 июня 1993 г. № 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" регистрация или отсутствие таковой не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Какого-либо соглашения между истицей и ответчиком о пользовании спорным жилым помещением не было.

В настоящее время истица и ответчик отношений не поддерживают, взаимной помощи друг другу не оказывают.

Доказательств, опровергающих представленные истицей письменные доказательства исполнения ею в полном объеме обязательств по оплате по договору купли-продажи спорного жилого помещения, ответчиком не представлено.

Допрошенные в судебном заседании свидетели Г.....а А.В., Г..... Н.С., Кострицкий В.М. пояснили, что ответчиком Г.....ым А.Н. был взят кредит в банке для приобретения спорного жилого помещения.

Получение кредита ответчиком подтверждается представленным суду кредитным договором (л.д. 37-40).

Вместе с тем показания данных свидетелей и кредитный договор на имя Г.....а А.Н. оплату ответчиком половины стоимости спорного жилого помещения продавцу Скиперскому С.В. не подтверждают.

Представленный ответчиком договор о внесении задатка от 08.09.2008г. между Скиперским С.В. и ответчиком Г.....ым А.Н. правовых последствий для сторон не повлек и основанием для приобретения ответчиком права собственности на спорное жилое помещение не является.

Предусмотренных ст. 218 ГК РФ оснований для признания за ответчиком права собственности не имеется.

Тем более что ответчиком договор купли-продажи, на основании которого у истицы возникло право собственности на спорную комнату, не оспаривается.

Довод истицы и ее представителя о пропуске ответчиком срока давности основанием для отказа в иске не является.

Вместе с тем, исходя из вышеизложенных обстоятельств, суд находит исковые требования истицы Е.....ой О.В. о признании ответчика не приобретшим право пользования спорным жилым помещением и снятии его с регистрационного учета по данному помещению законными и подлежащими удовлетворению, а встречные исковые требования Г.....а А.Н. о признании общей долевой собственностью спорного жилого помещения в равных долях не подлежащими удовлетворению.

Само по себе отсутствие у ответчика иного жилого помещения не может являться основанием для отказа истице в иске.

В силу ст. 99 ГПК РФ взыскание компенсации за фактическую потерю времени производится со стороны, недобросовестно заявившей неосновательный иск или спор относительно иска либо систематически противодействовавшей правильному и своевременному рассмотрению и разрешению дела.

В данном случае истица сама является истцом по настоящему делу, противодействие правильному и своевременному рассмотрению и разрешению дела со стороны ответчика не установлено.

Кроме того, истицей представлена суду справка, согласно которой истица состоит в трудовых отношениях с ООО «Аквел Русь» с определенной заработной платой в месяц.

Факт утраты части заработка в связи с участием в судебных заседаниях по настоящему делу истицей не доказан.

С учетом этого, суд не находит оснований для удовлетворения исковых требований истицы Е.....ой О.В. в части взыскания с ответчика компенсации за потерю времени.

В соответствии с ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. В случае, если иск удовлетворен частично, судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

При подаче иска истицей была уплачена госпошлина в размере 200 руб., в связи с чем в пользу истицы с ответчика подлежит взысканию 200 руб. Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Е.....ой О.В. к Г.....у А.Н. о признании не приобретшим право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета, взыскании расходов по оплате государственной пошлины и компенсации за потерю времени удовлетворить частично.

Признать Г.....а А.Н. не приобретшим право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом (общ.) № 59 «А», комната № 85 и снять его с регистрационного учета по указанному адресу.

Взыскать с Г.....а А.Н. в пользу Е.....ой О.В. расходы по оплате государственной пошлины в размере 200 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований Е.....ой О.В. к Г.....у А.Н. отказать

В удовлетворении встречных исковых требований Г.....а А.Н. к Е.....ой О.В. о признании общей долевой собственностью Г.....а А.Н. и Е.....ой О.В. комнаты № 85 дома (общ.) № 59 «А» по ул. Коммунистической г. Калининграда в равных долях отказать.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Московский районный суд г. Калининграда в апелляционном порядке в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Мотивированное решение суда изготовлено 15 июля 2013 года

Судья подпись
Копия
Судья
Секретарь с/з

The image shows two handwritten signatures in black ink. To the left of the signatures is a circular stamp, partially obscured, which appears to contain the text 'Калининградский областной суд' (Kalininingradskiy Oblastnyy Sud). The signatures are written over the stamp and extend to the right.

Е.Ю.Медведева
А.И.Головина

Решение не вступило в законную силу 15 июля 2013 года

Судья
Секретарь с/з

Е.Ю.Медведева
А.И.Головина