

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

«14» марта 2016 год

Московский районный суд города Калининграда в составе председательствующего: судьи Кулаковой Н.В. при секретаре: Грищенковой М.И. с участием пом. прокурора: Леухиной Н.С. рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску: Н.....ой А.П. к З.....у С.И. о выселении из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения, к С..... Т.А. об обязанности вселять в жилое помещение лиц, не являющихся членами семьи, только с ее согласия ,

установил:

Н.....а А.П. обратилась в суд с иском, в котором указала, что проживает в комнате, расположенной в двухкомнатной квартире по адресу: ул. д., кв. гор. Калининграда. Данная комната принадлежит ей на праве общей долевой собственности, вторая комната в квартире принадлежит С..... Т.А., которая в указанной квартире не зарегистрирована и не проживает, а проживает по адресу: ул. Генерала Толстикова, д. 19 кв. 17, г. Калининграда..

Без ее разрешения и согласия С..... Т.А. в июле 2014 году сдала свою комнату для проживания Т.....вой Е.А. и О.....ву Д.С., которые сожительствуют в гражданском браке.

Данные граждане, поселившись в комнате С..... Т.А., начали вести аморальный образ жизни, постоянно употребляли спиртные напитки, устраивали с друзьями пьянки, которые продолжались до поздней ночи, а то и до утра, приводили в негодность сантехнику и оборудование в общих местах квартиры, на замечания о надлежащем поведении и прекращения дебоширства реагировали агрессивно и вызывающе, оскорбляли ее и угрожали жизни и здоровью.

Ею были предприняты меры по защите своих прав путем обращения в суд с иском о выселении Толмачевой и Осипова из указанного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

Решением Московского районного суда гор. Калининграда от 30.06.2015 года ответчики выселены из указанной квартиры без предоставления другого жилого помещения. В данном решении суд указал на необходимость получения С..... Т.А. ее согласия на вселение в жилое помещение в квартиру иных лиц

Однако, несмотря на принятое судом решение, С..... Т.А. продолжает незаконную деятельность по вселению в жилое помещение иных лиц без ее согласия.

Так, 27.08.2015 года в 23 часа дверь квартиры открыл своим ключом неизвестный ей мужчина (позже было установлено, что это ответчик З..... СИ.), который прошел в комнату С..... Т.А. и начал в ней располагаться для дальнейшего проживания. На ее вопросы ответчик ответил, что он новый квартирант, его в комнату вселила С..... Т.А. и он будет здесь жить. Так как оплачивает последней за съем комнаты.

С учетом изложенного , просила обязать С..... Т.А. вселять в комнату площадью 21,7 кв.м. , расположенную по адресу: гор. Калининград ул., дом ... квартира лиц, не являющихся ее членами семьи только с ее согласия, выселить З.....а С.И. из указанной квартиры без предоставления другого жилого помещения.

В судебном заседании Н.....а А.П., ее представители по доверенности Золотарев М.Ю. и по устному ходатайству Ремесло Б.Ю. поддержали искимые требования по изложенным в заявлении доводам. Н.....а А.П. дополнила, что С..... Т.А. игнорируя необходимость получения ее согласия на вселение в спорное жилое помещение квартирантов , продолжает вселять таковых. Квартиранты пользуются местами общего пользования, но, в них не убираются, она одна вынуждена производить уборку мест общего пользования. Сантехническое оборудование в местах общего пользования приходит в негодность, С..... Т.А. участия в его ремонте не принимает, бойлер протекает, она боится, что произойдет замыкание и в квартире случится пожар, поэтому запрещает квартирантам его включать , однако последние не реагируют на ее запрет. З..... С.И. до настоящего времени проживает в спорном жилом помещении, употребляет спиртное, когда готовит еду на плите в кухне, постоянно забывает про нее, поэтому она вынуждена следить, чтобы еда не сгорела и не произошел пожар.

Золотарев М.Ю. и Ремесло Б.Ю. полагают, что С..... Т.А., несмотря на принятые судом решения, продолжает нарушать нормы действующего законодательства, обязывающие собственника в праве общей долевой собственности на жилое помещение получать согласие другого собственника на вселение в квартиру иных лиц. При этом, личность граждан, которые вселяются в квартиру, не всегда возможно установить , что препятствует их доверительнице обращаться в суд с иском к данному лицу , как к ответчику. Для того, чтобы Н.....а А.П. могла без судебного решения получить исполнительный лист на выселение незаконно вселенных С..... Т.А. в жилое помещение граждан, были заявлены требования об обязанности последней вселять в квартиру посторонних лиц только с согласия Н.....ой А.П.

С..... Т.А. в судебном заседании с иском Н.....ой А.П. не согласилась , полагает , что не должна получать согласия последней на вселение в принадлежащую ей комнату квартирантов , поскольку спорная квартира является коммунальной.

З..... СИ. в судебном заседании с иском Н.....ой А.П. также не согласился, пояснил, что вселился в

комнату С..... Т.А. через риэлтерское агентство, на основании договора найма. Срок договора найма установлен до 26.03.2016 года, в дальнейшем он не намерен продлять действие договора, и освободит комнату после указанной даты. Спиртные напитки он не употребляет, не дебоширит, вселился ни в 23 часа, а в 19 часов вечера, после 23-00 часов в квартиру за весь период проживания ни разу не приходил. Данные о своей личности он не скрывал от Н.....ой А.П., последняя конфликтный человек, на него наговаривает, на контакт с ним не идет.

Выслушав участников процесса, исследовав письменные материалы данного гражданского дела заслушав заключение пом. прокурора Леухиной Н.С, полагающей . что исковые требования Н.....ой А.П. подлежат удовлетворению в части выселения З.....а С.И., суд приходи к следующему.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно 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 настоящим Кодексом.

Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании.

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 (ст.31 ЖК РФ).

В силу статьи 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

Из представленных суду материалов следует, что Н.....а А.П. с 04.12.2001 года на основании договора приватизации № 8996 от 12.11.2001 года является собственником 44/100 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение - двухкомнатную квартиру общей площадью 59,8 кв.м., жилой площадью 38.4 кв.м., расположенную по адресу: гор. Калининград, ул., дом, квартира В данном жилом помещении Н.....а А.П. зарегистрирована с 1975 года по настоящее время.

Собственником оставшейся 56/100 доли в праве на указанное жилое помещение на основании договора купли-продажи квартиры от 13.12.2005 года является С..... Т.А.

Из поквартирной карточки и копии лицевого счета собственника жилья, открытого на комнату площадью 21,7 кв.м. (общая площадь 33,79 кв.м.) следует, что С..... Т.А. по указанному адресу не зарегистрирована.

Судом установлено, что 26.08.2015 года между С..... Т.А. (наймодателем) и З.....ым С.И. (нанимателем) был заключен договор найма жилого помещения, в соответствии с которым Наймодатель сдал Нанимателю жилое помещение, расположенное по адресу: гор. Калининград, ул., дом кв.3. состоящее из одной комнаты, для использования в целях проживания (п. 1.1 л.д.24).

Пунктом 1.2 договора срок найма жилого помещения устанавливался с 26.08.2015 года по 25.02.2016 года.

02.01.2016 год между С..... Т.А. и З.....ым С.И. был вновь заключен договора найма указанного жилого помещения на срок действия с 01.01.2016 года по 31.03.2016 года.

З..... С.И. после заключения 26.08.2015 года с С..... Т.А. договора найма вселился в указанное жилое помещение, проживает в нем до настоящего времени.

Данные обстоятельства З..... С.И. и С..... Т.А. не оспаривали в судебном заседании, не отрицала С..... Т.А. и тот факт, что не согласовывала с Н.....ой А.П. возможность вселения в комнату площадью 21,7 кв.м., расположенную в спорном жилом помещении квартиранта З.....а С.И.

Доводы С..... Т.А. о том, что действующим законодательством не предусмотрена необходимость получения согласия другого сособственника доли в коммунальной квартире на вселение в принадлежащую ей на праве собственности комнату в квартире иных лиц, суд не находит состоятельными и заслуживающими внимания.

Как отмечалось выше, Н.....а А.П. и С..... Т.А. являются собственниками долей в праве общей долевой собственности на двухкомнатную квартиру, которые соразмерны находящимся у них в пользовании комнатам. Вместе с тем, кухня, санузел, коридоры и кладовая квартиры находятся в совместном пользовании сторон, часть этих помещений в натуре каждому из них не выделялась.

Предоставление одним из собственников комнаты в коммунальной квартире по гражданско-правовым договорам во владение и пользование иным лицам предполагает, что данные лица будут пользоваться не только комнатной, но и общим имуществом квартиры, а поскольку данное имущество находится в общей долевой собственности, для обеспечения баланса интересов участников долевой собственности вопрос о пользовании общим имуществом необходимо согласовывать между собственниками.

Порядок пользования общим имуществом квартиры между Н.....ой А.П. и С..... Т.А. также не определялся, какое-либо соглашение на этот счет не заключалось, в том числе, не определялся порядок пользования общими помещениями в квартире на случай передачи комнат в пользование другим лицам по гражданско-правовым договорам.

При таких обстоятельствах вселение в данное жилое помещение посторонних лиц, либо сдача в наем собственниками находящихся у них в пользовании комнат в силу ст. 247 ГК РФ должно осуществляться с согласия другого собственника квартиры, во избежание нарушения его жилищных прав и охраняемых законом интересов.

Поскольку Н.....а А.П. своего согласия на вселение в квартиру З.....а С.И. не давала, соглашение о порядке пользования общим имуществом квартиры между ней и С..... Т.А. не заключалось, суд приходит к выводу об обоснованности заявленных Н.....ой А.П. требований в части выселения З.....а С.И. из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

Что касается требования Н.....ой А.П. об обязанности С..... Т.А. вселять в комнату площадью 21,7 кв.м., расположенную по адресу: гор. Калининград, ул., дом 22, квартира 3х лиц, не являющихся членами семьи только с ее согласия, то оснований для их удовлетворения суд не усматривает, исходя из нижеследующего.

Как отмечалось выше, нормами действующего законодательства закреплена необходимость получения согласия собственника в праве общей долевой собственности на жилое помещение, включая коммунальную квартиру, на вселение в жилое помещение (одну из комнат) иных лиц.

В связи с этим обязывать собственника вселять в жилую комнату иных лиц только с согласия другого собственника в судебном порядке, не имеется. Руководствуясь ст. ст. 194-199, ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Н.....ой А.П. - удовлетворить в части.

Выселить З.....а С.И. из квартиры, расположенной по адресу: гор. Калининград, ул. дом ... , квартира без предоставления другого жилого помещения.

В удовлетворении исковых требований Н.....ой А.П. об обязанности С..... Т.А. вселять в комнату площадью 21,7 кв.м., расположенной по адресу: гор. Калининград, ул., дом 22 , квартира 3х лиц, не являющихся членами семьи только с ее согласия - отказать.

Мотивированное решение изготовлено 21.03.2016 года.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной Московский районный суд города Калининграда в апелляционном порядке в течение одного месяца с момента его вынесения в окончательной форме.

Судья: Кулакова Н.В.