

УИД 11 RS 0008-01-2022-001474-21

№2-36/2023

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

26 января 2023 года г. Сосногорск РК

Сосногорский городской суд Республики Коми в составе председательствующего судьи Судовской О.Н., при секретаре Боровской Е.Ю., с участием прокурора Абдуллиной В.Р.,

истца [REDACTED], ответчика [REDACTED] представителя ответчика [REDACTED], рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению

[REDACTED] ФИО16 к [REDACTED] ФИО17 о признании утратившей право пользования жилым помещением и выселении,

встречному иску [REDACTED] ФИО18 к [REDACTED] ФИО19 о признании права собственности на долю в квартире, прекращении права собственности на долю,

установил:

[REDACTED] обратился в суд с иском к [REDACTED], просил признать ее утратившей право пользования и выселить из жилого помещения по адресу: <адрес>. В обоснование иска указал, что является собственником указанной квартиры, в которой зарегистрирована и проживает бывшая сожительница [REDACTED], что нарушает права истца на пользование и распоряжение квартирой, влечет увеличение размера коммунальных платежей. Ответчик членом семьи истца не является, соглашение о пользовании сторонами не заключалось, совместное хозяйство не ведется, в связи с чем истец полагает ответчика не имеющей права пользования спорным жильем.

[REDACTED] обратилась с встречным иском к [REDACTED], просив признать за собой право собственности на ? долю на квартиру по адресу: <адрес>, прекратив право истца на указанную долю. В удовлетворении первоначального иска просила отказать. В обоснование встречного иска указала, что с ДД.ММ.ГГГГ г. стороны проживали в гражданском браке, имеют общую дочь ФИО7, ДД.ММ.ГГГГ г.р. ДД.ММ.ГГГГ ими было принято решение о приобретении квартиры и достигнуто соглашение о [REDACTED] денежных средств в погашение ипотечного кредита и выделения ей доли в квартире. ДД.ММ.ГГГГ ответчиком была продана принадлежащая ей квартира по адресу: <адрес> за <данные изъяты> которые были переданы ею [REDACTED] для погашения ипотеки.

В судебном заседании истец [REDACTED] на иске настаивал, встречные исковые требования не признал, указав, что денежные средства от продажи квартиры [REDACTED] ему не передавала, соглашение о приобретении спорной квартиры в общую собственность ими не заключалось, погашение ипотеки осуществлялось им за свой счет.

Ответчик [REDACTED], ее представитель по устному ходатайству в порядке ч.6 ст. 53 ГПК [REDACTED] в судебном заседании возражали против иска, указав, что передача денежных средств в сумме <данные изъяты>. [REDACTED] письменно не оформлялась, происходила в присутствии брата ответчика. Расходование указанных средств осуществлялось истцом, ответчик не контролировала, на какие цели были направлены денежные средства. Полагает возникшей у себя право собственности на ? долю спорной квартиры исходя из ее рыночной стоимости <данные изъяты>

Прокурор Абдуллина В.Р. в судебном заседании полагала необходимым исковые требования [REDACTED] о признании [REDACTED] утратившей право пользования и выселении оставить без удовлетворения.

Выслушав стороны, заключение прокурора, показания свидетелей ФИО7, ФИО9, ФИО10, ФИО11, исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Как установлено судом, [REDACTED] и [REDACTED] являются родителями ФИО7, ДД.ММ.ГГГГ г.р., проживали совместно, в зарегистрированном браке не состояли.

Согласно выписке из ЕГРН, [REDACTED] с ДД.ММ.ГГГГ является собственником квартиры, расположенной по адресу: <адрес>

По указанному адресу зарегистрированы с ДД.ММ.ГГГГ и по настоящее время [REDACTED], ФИО7

Судом установлено, что в период совместного проживания сторон без регистрации брака ДД.ММ.ГГГГ [REDACTED] на основании договора купли-продажи с ФИО12 (продавцом) приобрел 3-комнатную квартиру по адресу: <адрес>

По условиям договора, стоимость квартиры определена в размере <данные изъяты>., из которых <данные изъяты>. уплачивается за счет собственных средств, оставшаяся часть в сумме <данные изъяты>. – за счет кредитных средств ОАО «Сбербанк».

Как следует из пояснений сторон, для внесения первоначального взноса в сумме <данные изъяты> [REDACTED] был оформлен кредитный договор, представить который, а также указать наименование банка стороны затруднились, указав, что погашение задолженности по нему осуществлялось истцом.

ДД.ММ.ГГГГ между ОАО Сбербанк и [REDACTED] заключен кредитный договор №, по условиям которого истцу представлен кредит «ипотечный» в сумме <данные изъяты> на срок до ДД.ММ.ГГГГ под 13% годовых на приобретение квартиры по адресу: <адрес>. В обеспечение исполнения обязательств заемщика заключены договоры поручительства с ФИО13, ФИО14, а также договор залога приобретенного объекта недвижимости. Согласно срочному обязательству от ДД.ММ.ГГГГ, [REDACTED] обязался вносить с ДД.ММ.ГГГГ не позднее 10 числа каждого месяца ежемесячные платежи в погашение основного долга в размере <данные изъяты> с одновременной уплатой процентов.

По доводам встречного иска судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ [REDACTED] продала принадлежащую ей однокомнатную квартиру по адресу: <адрес>, за <данные изъяты>. Согласно представленной расписке, ДД.ММ.ГГГГ ею были получены от покупателя ФИО15 денежные средства в указанной сумме.

В обоснование встречного иска [REDACTED] указано на передачу ею <данные изъяты>. [REDACTED] в целях исполнения обязательств по кредитному договору № от ДД.ММ.ГГГГ.

Из представленной выписки по лицевому счету кредитного договора следует, что после даты [REDACTED] [REDACTED] указанной сделки купли-продажи в погашение ипотечного кредита [REDACTED] были внесены суммы: ДД.ММ.ГГГГ – <данные изъяты>., ДД.ММ.ГГГГ - <данные изъяты>., ДД.ММ.ГГГГ – <данные изъяты> впоследствии в период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ истцом вносились суммы оплаты от <данные изъяты> до <данные изъяты>., ДД.ММ.ГГГГ и ДД.ММ.ГГГГ – в сумме <данные изъяты>., и т.д.

По сведениям ПАО Сбербанк, по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ задолженность по кредитному договору составила <данные изъяты>. (основной долг).

Таким образом, доказательств единовременного внесения истцом платежа в размере, соответствующем вырученной ответчиком от продажи квартиры суммы, материалы дела не содержат.

ФИО3 в ходе судебного разбирательства отрицал факт получения им денежных средств от [REDACTED] в указанном ею размере. Представленными ответчиком свидетельскими показаниями ФИО21 указавшими на передачу [REDACTED] денежных средств от продажи принадлежащего ей жилья истцу в целях оформления права на долю в спорном жилье, данный факт не может быть подтвержден по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 Семейного кодекса Российской Федерации признается брак, заключенный только в органах записи актов гражданского состояния.

Согласно статьи 10 Семейного кодекса Российской Федерации брак заключается в органах записи актов гражданского состояния. Права и обязанности супругов возникают со дня государственной регистрации заключения брака в органах записи актов гражданского состояния.

Исходя из пункта 3 статьи 308 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц).

Таким образом, совместное проживание сторон не порождает для них какие-либо имущественные обязательства, а приобретенное в период такого проживания имущество не относится к режиму общей совместной собственности, так как права и обязанности супругов возникают только со дня государственной регистрации заключения брака в органах записи актов гражданского состояния.

Имущественные отношения между лицами, не состоящими в зарегистрированном браке, регламентируются положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, а именно п. 3 ст. 244 и ст. 245 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 2 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 п. 4 ст. 244 Гражданского кодекса Российской Федерации указаны два основания возникновения общей собственности в зависимости от видов имущества: для неделимого имущества достаточно его поступления в собственность двух или нескольких лиц (абз. 1 п. 4), для возникновения общей собственности на делимое имущество необходимо указание закона или наличие договора (абз. 2 п. 4).

Таким образом, по смыслу ст. 244 Гражданского кодекса Российской Федерации факт создания общей долевой собственности может быть подтвержден либо поступлением имущества в собственность двух и более лиц либо соглашением сторон.

Согласно ч. 1 ст. 245 ГК РФ если доли участников долевой собственности не могут быть определены по основаниям закона и не установлены соглашением сторон всех ее участников, доли считаются равными.

Данных о том, что спорное имущество приобреталось в общую собственность, материалы дела не содержат.

Следовательно, для разрешения вопроса о том, являются ли граждане участниками права общей собственности, необходимо установить, имелось ли между ними соглашение о создании (приобретении) общей собственности.

Указанное обстоятельство является юридически значимым в данном деле и подлежит доказыванию в порядке, предусмотренном ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, т.е. указанный факт должна доказать та сторона, которая на них ссылается, в данном случае – [REDACTED]. Однако ответчик, ссылаясь на наличие договоренности с [REDACTED] о создании общей собственности в отношении спорной квартиры, доказательств, отвечающих принципам относимости, допустимости, достоверности и достаточности и однозначно свидетельствующих о заключении такого соглашения, суду не представила.

Сам по себе факт совместного проживания сторон не является доказательством состоявшейся между сторонами договоренности о создании общего имущества, указанная договоренность, а также размер материальных вложений в приобретение общего имущества должны быть подтверждены допустимыми средствами доказывания, в качестве которых в рассматриваемом случае, учитывая отсутствие зарегистрированного между сторонами брака, может быть расценено соглашение о создании общей собственности, содержащее условие о размере и составе вкладов, сроках и порядке их внесения, оформленное в соответствии с требованиями, предусмотренными ст. ст. 158 - 161 ГК РФ.

В соответствии со ст. 161-162 Гражданского кодекса РФ, должны совершаться в простой письменной форме, за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения, сделки граждан между собой на сумму, превышающую десять тысяч рублей, а в случаях, предусмотренных законом, - независимо от суммы сделки. Несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства.

Таким образом, учитывая, что соглашение сторон о создании общей собственности в отношении спорной квартиры, равно как и заявленная [REDACTED] сделка по передаче ею денежных средств в размере <данные изъяты> [REDACTED], с учетом суммы сделки подлежали письменному оформлению, ответчик в силу ст. 162 ГК РФ лишена права ссылаться на свидетельские показания.

Письменных доказательств передачи денежных средств, заключения соглашения о создании общей собственности [REDACTED] не представлено.

Таким образом, руководствуясь положениями статей 218, 244 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд исходит из того, что фактически семейные отношения между сторонами, возможное вложение денежных средств, участие в совершении юридически значимых действий в отсутствие соответствующего письменного соглашения между сторонами о возникновении общей собственности на имущество само по себе не порождает для [REDACTED] возникновения права собственности на спорную квартиру, в связи с чем в удовлетворении встречного иска суд полагает необходимым отказать.

При указанных обстоятельствах, у суда имеются основания для удовлетворения первоначального иска.

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 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.

Согласно ст. 288 ГК РФ, собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Жилые помещения предназначены для проживания граждан. Гражданин - собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.

Аналогичные положения содержит ст.30 Жилищного кодекса РФ, предусматривая также, что 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, настоящим Кодексом.

В силу 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. Указанные лица имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Согласно ч.ч.4-5 ст.31 ЖК РФ, в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, принятым с учетом положений части 4 настоящей статьи, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи.

Руководствуясь указанными нормами, суд приходит к выводу, что [REDACTED] не является членом семьи собственника жилого помещения [REDACTED], последний для дальнейшего использования предоставлять квартиру ответчику не намерен, соглашение о порядке пользования жилым помещением между сторонами не достигнуто. Ответчиком не представлено доказательств того, что право его постоянного проживания в спорном жилом помещении не нарушает прав собственника и основано на соглашении с ним относительно владения и пользования квартирой. Напротив, из материалов дела следует, что соглашение о праве пользования жилым помещением между сторонами не достигнуто, и в настоящее время истец возражает против проживания в спорной квартире ответчика, о чем свидетельствует факт обращения истца в суд с рассматриваемым иском.

При указанных обстоятельствах суд полагает необходимым удовлетворить исковые требования о признании [REDACTED] утратившей право пользования и выселении ее из спорного жилого помещения.

Как указано в п.п.13,15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации", по общему правилу, в соответствии с частью 4 статьи 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением собственника с бывшим членом его семьи. Это означает, что бывшие члены семьи собственника утрачивают право пользования жилым помещением и должны освободить его (часть 1 статьи 35 ЖК РФ). В противном случае собственник жилого помещения вправе требовать их выселения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

При рассмотрении иска собственника жилого помещения к бывшему члену семьи о прекращении права пользования жилым помещением и выселении суду в случае возражения ответчика против удовлетворения иска в целях обеспечения баланса интересов сторон спорного правоотношения надлежит исходя из положений части 4 статьи 31 ЖК РФ решить вопрос о возможности сохранения за бывшим членом семьи права пользования жилым помещением на определенный срок независимо от предъявления им встречного иска об этом.

Принятие судом решения о сохранении права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи на определенный срок допускается частью 4 статьи 31 ЖК РФ при установлении следующих обстоятельств:

а) отсутствие у бывшего члена семьи собственника жилого помещения оснований приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением (то есть у бывшего члена семьи собственника не имеется другого жилого помещения в собственности, отсутствует право пользования другим жилым помещением по договору найма; бывший член семьи не является участником договора долевого участия в строительстве жилого дома, квартиры или иного гражданского правового договора на приобретение жилья и др.);

б) отсутствие у бывшего члена семьи собственника возможности обеспечить себя иным жилым помещением (купить квартиру, заключить договор найма жилого помещения и др.) по причине имущественного положения (отсутствует заработок, недостаточно средств) и других заслуживающих внимания обстоятельств (состояние здоровья, нетрудоспособность по возрасту или состоянию здоровья, наличие нетрудоспособных иждивенцев, потеря работы, учеба и т.п.).

При определении продолжительности срока, на который за бывшим членом семьи собственника жилого помещения сохраняется право пользования жилым помещением, суду следует исходить из принципа разумности и справедливости и конкретных обстоятельств каждого дела, учитывая материальное положение бывшего члена семьи, возможность совместного проживания сторон в одном жилом помещении и другие заслуживающие внимания обстоятельства.

Учитывая отсутствие у ответчика другого жилого помещения в собственности, а также отсутствие права пользования другим жилым помещением по договору найма; отсутствие у ответчика возможности незамедлительно обеспечить себя иным жилым помещением (купить квартиру, заключить договор найма жилого помещения и др.), а также наличие в собственности истца иного жилья, в котором он фактически проживает, в целях обеспечения баланса интересов сторон спорных правоотношений, исходя из положений части 4 статьи 31 ЖК РФ, считает возможным сохранить за ответчиком право проживания в спорном жилом помещении сроком до ДД.ММ.ГГГГ.

Руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования [ФИО22] к [ФИО23] удовлетворить.

Признать [ФИО24], <данные изъяты>, утратившей право пользования жилым помещением по адресу: <адрес>

Выселить [ФИО25] из жилого помещения по адресу: <адрес>

Сохранить за [ФИО26] право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: <адрес>., на срок до ДД.ММ.ГГГГ.

В удовлетворении встречных исковых требований [ФИО27] к [ФИО28] о признании права собственности на ? долю в квартире, расположенной по адресу: <адрес>, прекращении права собственности [ФИО29] на ? долю отказать.

Решение может быть обжаловано в Верховный суд РК через Сосногорский городской суд в течение месяца со дня вынесения решения в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено 02.02.2023.

Судья О.Н.Судовская

Верно О.Н.Судовская