РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

11 апреля 2019 года г. Москва

Тимирязевский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Ерохиной Т.Н., при секретаре Соколовой Р.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-431/19 по иску И.А.А. к Э.Д.Р. о прекращении права пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета,

УСТАНОВИЛ:

Истец И.А.А. обратился в суд с иском к ответчику Э.Д.Р. о прекращении права пользования жилым помещением, расположенным по адресу: г. ..., снятии с регистрационного учета.

Исковые требования мотивированы тем, что истцу И.А.А. на основании договора купли-продажи квартиры от 28 августа 2018 года, заключенного с АО «Банк Жилищного финансирования» на праве собственности принадлежит двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: г. .... В указанной квартире зарегистрирована, но не проживает ответчик Э.Д.Р. Несмотря на указание в договоре купли-продажи квартиры в п. 17, что на момент подписания настоящего договора в квартире зарегистрирована и проживает Э.Д.Р., фактически квартира свободна, никаких посторонних вещей в квартире нет. В п. 17 договора купли-продажи квартиры необоснованно указано, что Э.Д.Р. отказалась от приватизации квартиры, расположенной по адресу: г. .... Данная квартира принадлежала Э.Р.М. на праве собственности на основании договора передачи жилого помещения в собственность в порядке компенсации, заключенного с ДЖП и ЖФ г. Москвы. Из распоряжения о предоставлении жилой площади Э.Р.М. следует, что в связи с отселением и сносом дома по адресу: г. Москва, Коровинское шоссе, дом 13, корп.2 Э.Р.М. предоставляется в собственность квартира по адресу: г. .... Из распоряжения следует, что Э.Д.Р. зарегистрирована в жилом помещении помимо собственника, приобретает право пользования квартирой по адресу: г. .... Таким образом, в п. 17 договора купли-продажи квартиры необоснованно указано, что Э.Д.Р. отказалась от приватизации квартиры, расположенной по адресу: г. .... С момента предоставления данной квартиры в связи со сносом дома Э.Д.Р. в квартиру не вселялась, с 2008 года проживает в итальянском городе Рим, замужем с 2011 года за итальянцем. 06 декабря 2011 года Э.Р.М. продала указанную квартиру И.Е.В. С момента продажи квартиры, Э.Р.М. освободила проданную квартиру, забрала принадлежащие ей вещи, и не появлялась в данной квартире, сохраняя формальную регистрацию в квартире, поскольку считала, что И.Е.В. не рассчиталась за проданную квартиру. Решением Тимирязевского районного суда г. Москвы от 19 апреля 2017 года прекращено право пользования Э.Р.М. в данной квартире, в удовлетворении исковых требований АО «Банк Жилищного Финансирования» к Э.Д.Р. о признании прекратившей право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета отказано. 15 октября 2012 года И.Е.В. продала квартиру Че.Р.И., которая приобрела квартиру за счет кредитных средств, предоставленных ЗАО «Банк Жилищного Финансирования». Решением Тимирязевского районного суда г. Москвы с Ч.Р.И. в пользу Банка взыскана задолженность по кредитному договору, обращено взыскание на указанную квартиру. С декабря 2016 года данная квартира находилась в собственности АО «Банк Жилищного Финансирования». 28 августа 2018 года АО «Банк Жилищного Финансирования» продало квартиру И.А.А. Согласно п. 17 договора купли-продажи квартиры Э.Д.Р. имеет право пожизненного проживания в квартире. Истец вынужден был согласиться с условиями продавца при заключении договора купли-продажи квартиры, иначе Банк отказывался на иных условиях заключать с ним договор. Данное право пожизненного проживания в квартире Э.Д.Р. нарушает права собственника, в связи с чем, он вынужден обратиться в суд за защитой своих нарушенных прав. Право пожизненного проживания Э.Д.Р. в данной квартире опровергается следующими доказательствами: с момента предоставления данной квартиры в связи со сносом дома Э.Д.Р. в квартиру не вселялась и никогда не проживала в данной квартире, от приватизации предоставленной ДЖП и ЖФ г. Москвы в связи с отселением и сносом дома квартиры не отказывалась (отказалась от приватизации квартиры по адресу: г. Москва, Коровинское шоссе, дом 13, корп.2, в последующем дом снесли и в порядке компенсации собственнику Э.Р.М. предоставили спорное жилое помещение), с 2008 года проживает с семьей в итальянском городе Рим (замужем с 2011 года за итальянцем), не оплачивает за жилье и коммунальные услуги. Более того, с момента предоставления данной квартиры семье Э-вых сменились четыре собственника квартиры, и на момент приобретения квартиры И.Е.В. в 2011 году, и на момент приобретения квартиры Ч.Р.И. в 2012 году, и на 2016 год, когда квартира перешла в собственность Банка, и на момент приобретения квартиры И.А.А. в 2018 году Э.Д.Р. в квартире не проживала, выехав на постоянное место жительства в Италию, в связи с чем, положения ст. 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189 «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ» на нее не распространяются. Действия Э.Д.Р., связанные с тем, что она не вселялась и не проживала в спорной квартире, не заявляла своих прав на квартиру при смене собственников, постоянно проживает в Италии с 2008 года, свидетельствуют о добровольном характере ее отказа пользоваться спорным жилым помещением. Таким образом, указанные действия ответчика направлены на отказ от пользования жилым помещением, перешедшего на основании договора купли-продажи от 28 августа 2018 г. в собственность И.А.А. Не смотря на то, что решением Тимирязевского районного суда от 19 апреля 2017 года установлено право постоянного пользования Э.Д.Р. спорным жилым помещением, однако все ее действия свидетельствуют о добровольном характере отказа пользоваться спорным жилым помещением. Своим правом, начиная с 2011 года, Э.Д.Р. не воспользовалась, в квартиру не вселялась и не проживала, таким образом, указанные действия ответчика направлены на отказ от пользования жилым помещением, перешедшего на основании договора купли-продажи от 28 августа 2018 г. в собственность И.А.А.

Истец И.А.А. в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, обеспечил явку в суд своего представителя **адвоката Гостевой С.Н.**, которая в судебном заседании исковые требования поддержала, просила удовлетворить.

Ответчик Э.Д.Р. в судебное заседание не явилась, извещалась надлежащим образом, подтверждение наличия уважительных причин неявки суду не представила, мотивированных возражений относительно заявленных исковых требований в материалы дела не представила.

Представители третьих лиц Управления по вопросам миграции ГУ МВД России по г. Москве, АО «Банк Жилищного Финансирования», Управление Росреестра по г. Москве, будучи извещенными надлежащим образом, в судебное заседание не явился, мнение по иску не высказали.

Третье лицо М.Т.Е. в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом.

Учитывая, что судом приняты все меры по извещению истца, ответчика, третьих лиц, что подтверждается материалами дела, исходя из того, что реализация участниками гражданского оборота своих прав не должна нарушать права и законные интересы других лиц, а также из сроков рассмотрения гражданских дел, суд, руководствуясь ст. 167 ГПК РФ, счел возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся сторон.

Выслушав представителя истца, исследовав письменные материалы дела, суд находит исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст.40 Конституции РФ каждый имеет право на жилище. Никто не может произвольно лишен жилища.

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

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

В силу ст.292 ГК РФ члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим жилым помещением на условиях, предусмотренным жилищных законодательством.

В соответствии со 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, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом.

В соответствии со 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.

Члены 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.

В силу ст.19 ФЗ «О введение в действие Жилищного Кодекса РФ» действие положений части 4 статьи 31 ЖК РФ не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

Таким образом, положение статьи 19 ФЗ от 29.12.2004 года № 189 ФЗ гарантирует лицам, отказавшимся от участия в приватизации жилых помещений, занимаемых ими по договорам социального найма, сохранение права пользования данным жилым помещением независимо от наличия семейных отношений с собственником жилого помещения, поскольку согласно ч.2,4 ст.69 ЖК РФ (до 1 марта – ст.53 ЖК РСФСР) до приватизации жилого помещения члены семьи нанимателя и бывшие члены семьи нанимателя, продолжающие проживать в занимаемом жилом помещении, имели равные права с нанимателем жилого помещения по договору социального найма в государственном и муниципальном жилищном фонде, в том числе право пользования этим помещением. Таким образом, законодатель исходил из необходимости обеспечения жилищных прав лица, оставшихся проживать в приватизированном жилом помещении без получения статуса его собственника, но заинтересованных в использовании данного жилого помещения.

Вместе с тем, положения ст.19 Федерального закона от 29.12.2004 года № 189-ФЗ не могут рассматриваться как умаляющие права собственника жилого помещения по сравнению с теми правами, которые он имел до его приватизации, в том числе право поставить вопрос о прекращении права пользования тех лиц, которые, утратив интерес к использования жилого помещения в связи с выездом на новое место жительства, не осуществляют действия по оформлению своего отказа от прав на ранее занимаемое жилое помещение в установленном законом добровольном порядке.

Согласно ст. 292 ГК РФ переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.

В соответствии с п. 32 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 14 от 2 июля 2009 года "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации", 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.

Разрешая споры 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, судам 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 (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.

При установлении судом обстоятельств, свидетельствующих о добровольном выезде ответчика из жилого помещения в другое место жительства и об отсутствии препятствий в пользовании жилым помещением, а также о его отказе в одностороннем порядке от прав и обязанностей по договору социального найма, иск о признании его утратившим право на жилое помещение подлежит удовлетворению на основании части 3 статьи 83 ЖК РФ в связи с расторжением ответчиком в отношении себя договора социального найма.

Отсутствие же у гражданина, добровольно выехавшего из жилого помещения в другое место жительства, в новом месте жительства права пользования жилым помещением по договору социального найма или права собственности на жилое помещение само по себе не может являться основанием для признания отсутствия этого гражданина в спорном жилом помещении временным, поскольку согласно части 2 статьи 1 ЖК РФ граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права. Намерение гражданина отказаться от пользования жилым помещением по договору социального найма может подтверждаться различными доказательствами, в том числе и определенными действиями, в совокупности свидетельствующими о таком волеизъявлении гражданина как стороны в договоре найма жилого помещения.

Таким образом, толкование ст.19 ФЗ от 29.12.2004 года как устанавливающей собственнику приватизированного жилого помещения какие-либо ограничения по сравнению с указанными выше правами нанимателя и членов его семьи, является необоснованным и противоречит правовому смыслу и цели принятия данного законоположения, а также положениям ч.3 ст.17 и ст. 29 Конституции РФ.

В соответствии со ст.20 ГК РФ местом жительства признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает, а местом жительства несовершеннолетних признается место жительства их родителей.

В соответствии с п. 1 ст. 9 ГК РФ, граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

Согласно п. 1 ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В соответствии с п.п. 4, 5 п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 № 25 поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если стороны на них не ссылались (статья 56 Гражданского процессуального кодекса РФ).

Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (п.2 ст.10 ГК РФ).

Судом установлено и следует из представленных материалов дела, что И.А.А. является собственником квартиры, расположенной по адресу: г. ... на основании Договора купли-продажи квартиры от 28.08.2018 г., заключенного с АО «Банк Жилищного Финансирования», по условиям настоящего договора, квартира принадлежит АО «Банк Жилищного Финансирования» на основании постановления о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 12.05.2016 г.; акта передачи нереализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 12.05.2016 г.

В соответствии с п. 17 Договора покупатель уведомлен продавцом и заключает договор с полным пониманием того, что на момент подписания настоящего Договора в квартире зарегистрирована и проживает Э.Д.Р., ... года рождения, как лицо, отказавшееся от приватизации жилого помещения – квартиры, расположенной по адресу: г. ..., в пользу Э.Р.М., имеет право пожизненного проживания в квартире.

Согласно выписки из домовой книги, в квартире по адресу: г. ... зарегистрированы: И.А.А., М.Т.Е., Э.Д.Р.

Решением Тимирязевского районного суда г. Москвы от 19 апреля 2017 года по гражданскому делу № 2-1026/17 по иску АО «банк Жилищного Финансирования» к Э.Д.Р., Э.Р.М. о признании прекратившими право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета, выселении, исковые требования удовлетворены частично, прекращено право пользования Э.Р.М. жилым помещением, расположенным по адресу: г. ..., Э.Р.М. выселена из спорного жилого помещения, в удовлетворении исковых требований к Э.Д.Р. отказано.

Как указано в исковом заявлении истца по данному иску и данными пояснениями в судебном заседании, несмотря на указанное выше решение суда, Э.Д.Р. с 2008 года на спорной жилой площади не проживала, какие-либо ее вещи в квартире отсутствуют, ее местонахождения истцу неизвестно, расходы по содержанию спорной жилой площади она не несет.

В судебном заседании в качестве свидетеля был допрошен ..., который показал, что с 2007 года работает консьержем в доме, где расположено спорное жилое помещение, ответчика он не знает, знал её мать Р.. Мать ответчика говорила, что её дочь живет в Италии. После продажи спорной квартиры, Р. там больше не появлялась.

У суда нет оснований не доверять показаниям свидетеля, т.к. он является посторонним лицом и не заинтересован в исходе данного дела.

Проанализировав собранные по делу доказательства в их совокупности в соответствии с требованиями относимости и допустимости доказательств, суд приходит к выводу, что исковые требования истца подлежат удовлетворению, т.к. в судебном заседании установлено, и не оспорено ответчиком по делу, что в квартиру по адресу: г. ... не вселялась, в квартире не проживала, ее вещей в квартире нет, участия в содержании жилой площади, ремонте квартиры она не принимала, квартирой не интересовалась, т.е. не реализовала свое право пользования данной жилой площадью, не использовала ее по целевому назначению для проживания. Несмотря на вынесенное судом решение от 19 апреля 2017 года об отсутствии интереса к данной жилой площади свидетельствует также и то обстоятельство, что Э.Д.Р. предоставила нотариально заверенное согласие об отказе от участия в приватизации квартиры, которое в последующем не отзывала. В соответствии со ст.56 ГПК РФ каких-либо доказательств, свидетельствующих о попытках вселиться в квартиру с 2008 года по настоящее время в спорную квартиру; что ей не дали, а она требовала ключи от квартиры в указанный период, ответчиком суду не представлено, а судом не добыто.

На спорной жилой площади Э.Д.Р. не проживала добровольно, оснований считать непроживание ответчика на жилой площади вынужденным у суда не имеется.

Членом семьи собственника жилого помещения Э.Д.Р. не является, общее хозяйство с ними не ведет, единый бюджет у них отсутствует.

Суд не может принять требования ст.19 ФЗ «О введение в действие ЖК РФ», о сохранении за ответчицей права бессрочного пользования квартирой, т.к. после 2008 года ответчица в квартиру не вселялась, в квартире не проживала, т.е. утратив интерес к использованию жилого помещения, в связи с выездом на новое место жительства, не осуществила действия по оформлению своего отказа от прав на ранее занимаемое жилое помещение в установленном законом добровольном порядке. Кроме того, положения ст.19 Федерального закона от 29.12.2004 года № 189-ФЗ не могут рассматриваться как умаляющие права собственника жилого помещения по сравнению с теми правами, в том числе право поставить вопрос о прекращении права пользования ответчика, а кроме того, удовлетворяя исковые требования истца, суд исходит из баланса интересов сторон, в том числе истца, который несет бремя содержания жилой площади, в том числе и за Э.Д.Р.

Отсутствие у суда данных, что Э.Д.Р. обеспечена иной жилой площадью, не является основанием для отказа в удовлетворении исковых требований, т.к. отсутствие у гражданина, добровольно выехавшего из жилого помещения в другое место жительства, в новом месте жительства права пользования жилым помещением по договору социального найма или права собственности на жилое помещение само по себе не может являться основанием для признания отсутствия этого гражданина в спорном жилом помещении временным, поскольку согласно части 2 статьи 1 ЖК РФ граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права. А ответчик длительное время не вселялась и не проживала на спорном жилом помещении и поэтому суд не может признать указанный срок временным.

В силу ст. 7 Закона РФ «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» снятие граждан с регистрационного учета по месту жительства производится, в том числе и по решению суда.

Регистрация на жилой площади является административным актом и в соответствии с Постановлением Конституционного суда РФ от 02.02.1998 года № 4-П не порождает права на жилую площадь.

Решение суда о прекращении права пользования жилым помещением в квартире № 102 по адресу: г. Москва, ул. Дегунинская, д. 23, корп. 1 является основанием для снятия Э.Д.Р. с регистрационного учета по месту жительства по указанному выше адресу.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования И.А.А. к Э.Д.Р. о прекращении права пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета, удовлетворить.

Прекратить право пользования Э.Д.Р. жилым помещением, расположенным по адресу: г. ....

Решение суда является основанием для снятия Э.Д.Р. с регистрационного учета по адресу: г. ....

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня его изготовления в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Тимирязевский районный суд г. Москвы.

Судья Т.Н. Ерохина