№2-2993/12

РЕШЕНИЕ Именем Российской Федерации

«24» мая 2012 года г. Таганрог Ростовской области

Таганрогский городской суд Ростовской области в составе: председательствующего судьи Качаевой Л.В. с участием помощника прокурора Латышевой В.В. представителем истца Андрусенко О.С., адвоката Чернетенко Е.И. при секретаре судебного заседания Чаленко Ю.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по ирку Андрусенко Ольги Сергеевны к Клевдову Сергею Владимировичу о выселении без предоставления жилого помещения и признании договора дарения квартиры недействительным,

УСТАНОВИЛ:

Андрусенко О.С. обратилась в суд с самостоятельными исками к Клевцову Сергею Владимировичу о выселении без предоставления другого жилого помещения и признании договора дарения квартиры недействительным. Определением суда от 21.05.2012 года гражданские дела по исковым требованиям Андрусенко О.С. к Клевцову C.B. объединены в одно производство.

В обоснование заявленных требований истица указала, что является собственницей квартиры № 1 в доме № 29 по ул. Л.Чайкиной в г. Таганроге Ростовской области на основании нотариально заверенного договора дарения квартиры от 24.03.2010 года. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ростовской области, о чем выдано свидетельство от 16.04.2010 года серии 61~АЕ№ 556515.

Квартира была подарена истице Клевцовым В.Н., умершим 11.07.2011 года.

В начале июня 2011 года в квартиру без разрешения вселился сын дарителя Клевцов C.B., зарегистрированный в г. Таганроге по ул. Садовая, 37, который до настоящего времени проживает в ней. Клевцову C.B. неоднократно предлагалось освободить, принадлежащую истице квартиру, однако просьбы оставлены без внимания. Клевцов C.B. никогда не являлся членом семьи истицы. Клевцов C.B. проживает в данной квартире, пользуется ею, поменял замок на входной двери, что не дает возможности войти в квартиру. Коммунальные платежи не оплачиваются.

Проживание в принадлежащей квартире существенно ограничивает права владения, пользования и распоряжения жилым помещением.

14.07.2011 года под влиянием обмана и угрозы со стороны ответчика Клевцова C.B. истица подписала им самим составленный договор дарения, скопированный с договора от 24.03.2010 года, в который был вписан пункт 7 о сохранении права проживания Клевцова В.Н., уже трагически умершего к тому времени.

Клевцов C.B. является сыном умершего Клевцова В.Н., с которым в течение 40 лет отношений не поддерживал до апреля 2011 года. В середине июня 2011 года Клевцов C.B. забрал отца Клевцова В.Н. к себе, а затем вернулся в квартиру отца, после чего Клевцов В.Н. трагически погиб.

Начиная с первых чисел июля 2011 года, ответчик стал угрожать истице и членам её семьи, что с ними может что-то случиться. Жена Клевцова C.B. - Клевцова Н.С. говорила об угрозах мужа, который требует заставить истицу переоформить квартиру на ответчика. Более того, ответчик скрыл от истицы и родственников о трагической смерти Клевцова В.Н. и при оформлении договора дарения 14.07.2011 года утверждал, что отказ от договора дарения может травмировать его отца Клевцова В.Н.

Право собственности в силу п. 2 ст. 223 и п. 3 ст. 574 ГК РФ возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности. Договор дарения истица считает недействительным и не соответствующим волеизъявлению. Более того, ответчик в квартире не был никогда зарегистрированным. Клевцов В.Н. не желал, чтобы ответчик проживал в данной квартире. Ответчик систематически разрушает жилое помещение: испортил газовый котел, в результате чего в квартире отрезан газ, в квартире грязно. Все ценные вещи ответчик вывез. В квартиру истица не имеет возможности войти, чтобы проверить свет, газ, техническое состояние квартиры, ответчик в квартиру не пускает.

В качестве правового обоснования истица указывает на ст. 209, 288, 292, 304 ГК РФ и ст. 30 ЖК РФ и просит выселить Клевцова C.B. из квартиры № 1 по ул. Л.Чайкиной, 29 в г. Таганроге без предоставления другого жилого помещения, а также в соответствии со ст. 3 ГПК РФ, ст.ст. 8-12, 166, 167, 179 ГК РФ просит признать недействительным договор дарения квартиры № 1 по ул. Л.Чайкиной, 29 в г. Таганроге.

В судебном заседании истица Андрусенко О.С. исковые^требований поддержала, указала, что Клевцов C.B. проживает в её квартире без регистрации, разрешения на вселение в квартиру она не давала. Квартира ей подарена Клевцовым В.Н. и за ней зарегистрировано право собственности. Договор дарения между ней и Клевцовым C.B. был заключен по настоянию ответчика, поскольку он обязался содержать Клевцова В.Н. и ухаживать за ним. Договор дарения от 14.07.2011 года она подписала добровольно, не читала его, при этом ответчик её обманул, указав в одном из пунктов о праве проживания Клевцова В.Н., который на тот момент уже являлся умершим. Просит требования удовлетворить.

Представитель истицы адвокат Чернетенко Е.И., действующая на основании ордеров № 5, 6 от 11.05.2012 года исковые требования поддержала, указала, что собственником квартиры № 1 по ул. Л.Чайкиной, 29 в г. Таганроге на основании договора дарения от 24.03.2010 года является истица Андрусенко О.С. Ответчик незаконно вселился в квартиру, принадлежащую истице, разрешения на вселение от собственника не получил, в квартире не зарегистрирован. Проживал в квартире вместе с отцом Клевцовым В.Н., бывшим собственником квартиры. При заключении договора дарения между Андрусенко О.С. и Клевцовым C.B. от истицы было скрыто, что на тот момент Клевцов

1. Н. уже являлся умершим, при этом дарение производилось на том условии, что Клевцов
2. B. будет содержать отца и ухаживать за ним. Считает, что ответчик подлежит выселению из квартиры истицы, а договор дарения, заключенный между истицей и ответчиком подлежит признанию недействительным.

Ответчик Клевцов C.B. исковые требования не признал, поскольку квартира № 1 по ул. Л.Чайкиной, 29 в г. Таганроге принадлежала его отцу Клевцову В.Н. С отцом он не общался около 30 лет. Отец его нашел, рассказал, что квартиру подарил внучке своей жены - Андрусенко О.С., о чем сожалел. Сказал, что хочет на него переоформить право собственности. Он стал проживать с отцом с июня 2011 года в этой квартире, ухаживал за ним, содержал его. Отец настоял, чтобы Андрусенко О.С. подарила ему квартиру, это была воля отца. Он вместе с Андрусенко О.С. договорились о переходе права собственности посредством договора дарения. 11.07.2011 года его отец трагически скончался. Бабушка истицы - Андрусенко Н.С. просила не рассказывать внучке (истице) о смерти Клевцова В.Н. 14.07.2011 года в юстицию Андрусенко О.С. пришла с бабушкой, договор дарения подписала собственноручно, знала о всех условиях договора. Договор был схож с договором дарения, заключенным между Клевцовым В.Н. и Андрусенко О.С., в том числе был отражен пункт о проживании и регистрации Клевцова В.Н. в данной квартире. В связи с тем, что у Андрусенко О.С. был недействительным паспорт, (просрочен на 2 дня), документы приняты не были, и право собственности на квартиру за ним зарегистрировано не было. В спорной квартире он в настоящее время проживает, в ней находятся его вещи, коммунальные платежи он не оплачивает, поскольку квитанции забирает истица. Просит в иске отказать.

Помощник прокурора г. Таганрога Латышева В.В. в своем заключении полагала исковые требования о выселении Клевцова C.B. подлежащими удовлетворению, поскольку истица является собственником квартиры, соблюден досудебный порядок урегулирования спора. Требования о признании договора дарения недействительным.

удовлетворению не подлежат, в связи с отсутствием регистрации данного договора в регистрирующем органе.

Выслушав лиц участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, суд считает, что исковые требования Андрусенко О.С. подлежат удовлетворению в части.

Как следует из материалов дела Андрусенко Ольга Сергеевна является собственником квартиры № 1 по ул. Лизы Чайкиной, 29 в г. Таганроге, что подтверждается копией свидетельства о государственной регистрации от 16.04.2010 года и копией договора дарения квартиры от 24.03.2010 года. (л.д. 7-8) Согласно копии домовой книги с 06.09.2011 года в квартире зарегистрирована Андрусенко О.С. (л.д. 9-11).

В судебном заседании установлено, что в квартире, принадлежащей Андрусенко О.С., с июня 2011 года проживает ответчик Клевцов C.B., что подтверждено в судебном заседании стороной истца, свидетелем Андрусенко Н.С. и не оспаривалось ответчиком Клевцовым C.B.

В силу п. 1 ст. 10 Жилищного кодекса Российской Федерации жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности.

В силу 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. 301 ГК Российской Федерации собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

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

В соответствии с п. 1 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жильм помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

В судебном заседании установлено, что ответчик членом семьи собственника квартиры - Андрусенко О.С. не является, тем более, что исходя из смысла ст. 31 ЖК РФ собственник сам определяет кто является его членом семьи, а кто нет. Соглашения о проживании в квартире не заключали, расходы по оплате коммунальных услуг не несет, общего хозяйства с Андрусенко О.С. не ведет. Доказательств тому, что в настоящее время они проживают одной семьей, в материалах дела нет.

В соответствии с пунктом 2 статьи 30 ЖК РФ 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. 35 ЖК РФ в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

Судом установлено, что ответчику Клевцову C.B., истицей Андрусенко О.С. предлагалось в добровольном порядке выселиться из занимаемого жилого помещения, расположенного в г. Таганроге по ул. Л.Чайкиной, 29 кв. 1, в связи с наличием у Андрусенко О.С. на данное жилое помещение права собственности, однако ответчик Клевцов C.B. в добровольном порядке отказался от выселения. Данное обстоятельство подтверждено представленными претензиями о выселении и почтовыми уведомлениями (л.д. 12-16), а также не оспаривалось ответчиком при рассмотрении настоящего спора.

Таким образом, исходя из смысла ст. 35 ЖК РФ ответчик подлежит безусловному выселению из жилого помещения квартиры № 1 по ул. Л.Чайкиной, 29 в г. Таганроге.

Довод ответчика Клевцова C.B. о вселении его в квартиру отцом в июне 2011 года, суд признает не состоятельным, поскольку на момент вселения собственником квартиры являлась Андрусенко О.С., о чем ответчику было известно. (

По общим правилам, закрепленным ЖК РФ, при переходе права собственности на жилое помещение, право пользования бывшего собственника, а также бывших членов семьи собственника и иных лиц, вселенных в жилое помещение по основаниям, предусмотренным Жилищным кодексом РФ, не сохраняется. Поэтому у суда имеются основания для вывода о том, что ответчик Клевцов C.B. права пользования жилым помещением, находящимся в собственности истицы, не приобрел.

Основания сохранения за бывшими членами семьи собственника жилого помещения изложены в ст. 31 Жилищного кодекса РФ. Между тем, какие-либо обстоятельства, указывающие на возможность распространения указанной нормы на спорные правоотношения, судом установлены не были, поскольку Клевцов C.B. был вселен в квартиру истицы самостоятельно, при жизни своего отца, который был зарегистрирован и проживал в спорной квартире, и доказательств вселения его в квартиру в качестве члена семьи собственника суду не представлено.

Требования истицы в части не предоставления ответчику Клевцову В.Н. другого жилого помещения по заявленному требованию о выселении, не подлежит удовлетворению, поскольку граждане могут быть выселены из предоставленных им по договору социального найма жилых помещений без предоставления другого жилого помещения, в случаях, предусмотренных в ст. 91 ЖК РФ. В данном случае требования обращены от собственника жилого помещения, в силу чего нормы ст. 91 ЖК РФ применению не подлежат.

В связи с тем, что все обстоятельства по делу установлены достаточно полно, а именно, что Клевцов C.B. никогда не был членом семьи истицы Андрусенко О.С., проживает в квартире истицы с июня 2011 года, претензии о добровольном выселении оставлены ответчиком без внимания, то требование о выселении Клевцова C.B. из квартиры № 1 по ул. Л.Чайкиной, 29 в г. Таганроге является обоснованным и подлежит удовлетворению.

Разрешая заявленное требование истицы Андрусенко О.С. о признании договора дарения квартиры недействительным, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 154 Гражданского кодекса Российской Федерации, для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

Согласно статье 160 Гражданского кодекса Российской Федерации, сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

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

В силу п. 3 ст. 574 ГК РФ договор дарения недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

Пункт 3 ст. 433 ГК РФ предусматривает, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

С учетом приведенных норм, в связи с отсутствием государственной регистрации договор дарения от 14.07.2011 года является незаключенным и не влечет правовых последствий для сторон, в связи с чем, вытекающее из указанного договора и основанное на нем требование о признании договора дарения недействительным удовлетворению не подлежит.

Договор дарения, заключенный между истицей Андрусенко О.С. и Клевцовым С.Н. 14.07.2011 года зарегистрирован в установленном законом порядке не был, соответственно право собственности у Клевцова C.B. на спорную квартиру не возникло, таким образом, спорная квартира, осталась в собственности Андрусенко О.С.

Заявленные Андрусенко О.С. требования о признании договора дарения недействительным основаны на положениях ст. 179 ГК РФ, по смыслу которой, сделка, совершенная под влиянием обмана, то есть умышленных действий, направленных на введение стороны в заблуждение, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего. Между тем, в силу отсутствия государственной регистрации договор дарения является незаключенным и не влечет правовых последствий для сторон, в силу чего, доводы истцовой стороны о наличии основания для признания сделки недействительной в силу п. 1 ст. 179 ГК РФ являются несостоятельными.

В силу ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 ст. 96 ГПК РФ. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано. При подаче иска о выселении Андрусенко О.С. оплачена государственная пошлина в размере 200 рублей. Данная сумма признается судебными расходами в связи с чем, подлежит взысканию с ответчика Клевцова C.B.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ. суд,

**РЕШИЛ:**

Исковые требования Андрусенко Ольги Сергеевны к Клевцову Сергею Владимировичу о выселении, удовлетворить.

Выселить Клевцова Сергея Владимировича, 23.10.1967 года рождения из квартиры № 1 по ул. Лизы Чайкиной, 29 в г. Таганроге.

Исковые требования Андрусенко Ольги Сергеевны к Клевцову Сергею Владимировичу о признании договора дарения квартиры недействительным, оставить без удовлетворения.

Взыскать с Клевцова Сергея Владимировича в пользу Андрусенко Ольги Сергеевны расходы по оплате государственной пошлины в размере 200 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме.

Решение в окончательной форме изготовлено 29 мая 2012 года.

Председательствующий /подпись/



**ВЕРНА**

судья

Кай-дева