

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации
18 июня 2014 года

Мытищинский городской суд области в составе:
судьи Чернушевич М.Ю.,
с участием прокурора Ворониной Ю.В.,
при секретаре Сергиенко К.П.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2- 0/14 по
иску К к Г,
Ю А о прекращении
права пользования жилым помещением, о выселении,

УСТАНОВИЛ:

Истица К обратилась в суд с иском к Г.,
Ю., А. о прекращении права пользования жилым
помещением, расположенным по адресу: _____,
_____, д. _____, корп. _____, кв. _____ и о выселении из данного жилого помещения.

В обоснование исковых требований указала, что ей на основании договора купли-продажи квартиры от 29.07.2013 года, заключенного с Федеральным агентством по управлению государственным имуществом, принадлежит на праве собственности квартира, расположенная по адресу: _____, д. _____, корп. _____, кв. _____. Заключая данный договор, стороны оговорили, что лица, сохраняющие право пользования после приобретения покупателем (истицей) Имущества, отсутствуют. Однако, в спорной квартире сохраняют регистрацию и продолжают проживать бывший собственник Г. и члены ее семьи – Ю. и А.

04.03.2014 года она (истица) направила ответчикам требование, в котором просила немедленно освободить спорное жилое помещение. Данное требование ответчики оставили без внимания, квартиру не освободили, чем нарушили ее права как собственника жилого помещения.

По указанным основаниям истица вынуждена обратиться в суд за разрешением возникшего спора.

Истица К в судебное заседание не явилась; ее интересы в судебном заседании по доверенности и ордеру представлял _____, который поддержал исковые требования своего доверителя, просил данные требования удовлетворить в полном объеме. Также пояснил, что на спорную квартиру определением Пресненского районного суда г. _____, в

связи с неисполнением ответчиками условий кредитного договора, было обращено взыскание. После реализации имущества победителем торгов была признана истица К. Впоследствии, между Росимуществом и истицей был заключен договор купли-продажи, в соответствии с которым к последней перешло право собственности на спорную квартиру. Условиями данного договора было предусмотрено, что лица, сохраняющие право пользования после приобретения покупателем Имущества, отсутствуют.

Данный договор купли-продажи оспорен не был. К обращалась к ответчикам с требованием об освобождении квартиры, но они в добровольном порядке выселиться отказались.

Ответчики Г. , Ю. , А. в судебное заседание не явились; их интересы в судебном заседании по доверенности представлял Д. , который исковые требования не признал, в их

удовлетворении просил отказать в полном объеме, указав, что ответчики Ю и А. , при приватизации спорного жилого помещения, отказались от ее участия, однако приобрели право пожизненного пользования квартирой, в связи с чем не могут быть выселены из данной квартиры.

Представитель УФМС по МО в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом.

Помощник Мытищинского городского прокурора – Воронина Ю.В. в судебном заседании дала заключение о возможности удовлетворения исковых требований о выселении ответчиков из квартиры, расположенной по адресу:

_____, д. _____, корп. _____, кв. _____.

Выслушав участвующих в деле лиц, заключение прокурора, исследовав материалы дела, суд находит исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению в полном объеме по следующим основаниям.

Судом установлено, что определением Пресненского районного суда г. Москвы от 03.08.2012 года, вступившим в законную силу, ООО КБ «Москоммерцбанк» был выдан исполнительный лист для принудительного исполнения определения суда от 25.05.2010 года по гражданскому делу по иску ООО КБ «Москоммерцбанк» к Ю. , Г. , 3-му лицу

А. о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество: Ю. и

Г. взысканы денежные средства по кредитному договору; обращено взыскание, путем реализации с публичных торгов, на заложенное имущество – квартиру, расположенную по адресу:

_____, д. _____, корп. _____, кв. _____, принадлежащую на праве собственности

Г. (л.д. 11).

После реализации имущества, победителем торгов была признана истица К (л.д. 50-53, 58).

29.07. _____ года между Федеральным агентством по управлению государственным имуществом и К был заключен договор купли-продажи имущества, в соответствии с которым к истице в собственность перешла квартира, расположенная по адресу:

_____, ул. _____, д. _____, корп. _____, кв. _____. Заключая данный договор, стороны оговорили (п. 3.2.), что лица, сохраняющие право пользования после приобретения покупателем Имущества, отсутствуют (л.д. 12, 19).

В соответствии со ст. 288 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Согласно ст. 30 ЖК РФ, собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением. 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.

Как указывает истица в исковом заявлении и ее представитель в судебном заседании, ответчики до настоящего времени зарегистрированы в спорном жилом помещении, продолжают проживать в нем и в добровольном порядке отказываются выселиться из квартиры.

Выпиской из домовой книги (по состоянию на 07.05.2014 года) подтверждается, что ответчики имеют постоянную регистрацию по спорному адресу (л.д. 47). Тот факт, что ответчики проживают в спорном жилом помещении, их представителем не оспаривается.

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

В соответствии со ст. 237 ГК РФ, изъятие имущества путем обращения взыскания на него по обязательствам собственника производится на основании решения суда, если иной порядок обращения взыскания не предусмотрен законом или договором (ч. 1). Право собственности на имущество, на которое обращается взыскание, прекращается у собственника с момента возникновения права собственности на изъятое имущество у лица, к которому переходит это имущество (ч. 2).

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.

На основании п. 1 ст. 78 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» закон допускает обращение взыскания на заложенные жилой дом или квартиру, их реализацию и выселение залогодателя и любых иных лиц, проживающих в жилом доме или квартире, за нарушение обеспечения возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом под залог данной недвижимости.

Как следует из Определения Конституционного Суда Российской Федерации от 17.01.2012 года № 13-О-О, абзац второй части первой ст. 446 ГПК РФ содержит запрет обращения взыскания на жилое помещение, если для гражданина-должника и членов его семьи оно является единственным пригодным для постоянного проживания. Между тем этот запрет не распространяется на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки, на которое в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание. В частности, положения названной статьи в их взаимосвязи с п. 1 ст. 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не исключают обращение взыскания на заложенную квартиру.

В силу ч. 1 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.

При этом, доводы представителя ответчиков о том, что семья бывшего собственника Г. – Ю. и А. сохраняет право пользования спорным жилым помещением и приобрели право пожизненного пользования квартирой, поскольку отказались от участия в приватизации, является необоснованными, поскольку спорная квартира являлась предметом залога, на которое было обращено взыскание, и соответственно, в силу п. 1 ст. 78 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», обращение взыскания на заложенную квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в данной квартире.

Таким образом, оценив представленные по делу доказательства, с учетом приведенных выше норм права, суд находит, что, поскольку спорная квартира была изъята путем обращения взыскания на нее по обязательствам собственника на основании вступившего в законную силу определения суда, право собственности на спорное жилое помещение перешло к истце, какого-либо соглашения о сохранении права пользования жилым помещением за ответчиками не заключалось, то право пользования спорным жилым помещением ответчиками прекращается в силу закона и они подлежат выселению из спорного жилого помещения.

В соответствии с п. 31 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации (утв. постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 г. № 713) снятие гражданина с регистрационного учета по месту жительства производится органами регистрационного учета в случае: выселения из занимаемого жилого помещения или признания утратившим право пользования жилым помещением - на основании вступившего в законную силу решения суда.

При таких обстоятельствах, суд также прекращение регистрацию ответчиков по спорному адресу.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования К

удовлетворить.

Прекратить право пользования Г
Ю , А жилым помещением,
расположенным по адресу: , д.
, корп. , кв. .

Выселить Г Ю
А из квартиры, расположенной по адресу:
, ул. , д. , корп. , кв. .

Снять

Г

Ю

А

с регистрационного учета по адресу:

, ул.

, д. , корп. , кв. .

Решение может быть обжаловано в _____ областной суд через Мытищинский городской суд путем подачи апелляционной жалобы в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья

М.Ю. Чернушевич

В окончательной форме решение принято 23.06.2014 года

Судья

М.Ю. Чернушевич

