

КОПИЯ

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

2 августа 2018 года

город Ангарск

Ангарский городской суд Иркутской области в составе председательствующего судьи Дяденко Н.А., при секретаре Тренине А.В., с участием прокурора Забабуриной В.Д. рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-972/2018 по иску Леоновой Натальи Петровны к Сябрай Галине Леонидовне, Крыцовой Алене Николаевне, Стушину Владимиру Анатольевичу, действующему в своих интересах и в интересах несовершеннолетней дочери Стушиной Маргариты Владимировны, о признании прекратившими право пользования жилым помещением, выселении из жилого помещения.

УСТАНОВИЛ:

Леонова Наталья Петровна обратилась в суд с исковым заявлением (с учетом уточнения иска от 05.03.2018) к Сябрай Галине Леонидовне, Крыцовой Алене Николаевне, Стушину Владимиру Анатольевичу, действующему в своих интересах и в интересах несовершеннолетней дочери Стушиной Маргариты Владимировны, о признании прекратившими право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: г. Ангарск, 271 квартал, дом 1, квартира 31 и выселении их из указанного жилого помещения.

В обоснование заявленных требований истица указала, что по Договору купли-продажи от 07.04.2017, заключенному с финансовым управляющим Пономаревым В.В. должника Стушина В.А., приобрела 2-х комнатную квартиру по адресу: г. Ангарск, 271 квартал, дом 1, квартира 31 за 1 281 000 рублей. Цену договора оплатила в полном объеме, переход права собственности зарегистрировала. В настоящее время лишена правомочий собственника по причине проживания в указанной квартире ответчиков, которые фактически прекратили права пользования ею. Ссылаясь на положения ст. 288, ст. 292, ст. 35 ЖК РФ просит выселить ответчиков из жилого помещения, признав их прекратившими право пользования жилым помещением.

В судебное заседание истец не явился, о его времени и месте извещен надлежаще, заявил о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель истица – Полуэктов М.Л., действующий на основании доверенности, исковые требования поддержал по тем доводам, которые изложены в иске.

Ответчик Стушин В.А., действующий в своих интересах, в интересах несовершеннолетней дочери Стушиной М.В. и представляющий интересы Сябрай Г.Л. по доверенности, исковые требования не признал.

В судебное заседание ответчики Сябрай Г.Л. и Крыцова А.Н. не явились, о его времени и месте извещены надлежащим образом.

При рассмотрении дела судом установлено следующее.

В силу части 2 статьи 61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда.

Вступившим в законную силу Решением Ангарского городского суда от 25.12.2014 по делу № 2-5699/2014 установлено, что квартира по адресу: г. Ангарск, 271 квартал, дом 1, квартира 31 была приобретена ответчиками Ступиным В.А. и Сябрай Г.Л. в общую долевую собственность (в равных долях); право собственности зарегистрировано в установленном законом порядке 17.08.2007 одновременно с ипотекой в силу закона.

Согласно указанного судебного акта со Ступина Владимира Анатольевича и Сябрай Галины Леонидовны солидарно в пользу Акционерного банка «ГПБ-Ипотека» взыскана задолженность по договору целевого займа, обращено взыскание на заложенное имущество: 2-х комнатную квартиру, расположенную по адресу: г. Ангарск, 271 квартал, дом 1, квартира 31, и определен способ реализации предмета залога – продажа с публичных торгов. Основанием удовлетворения исковых требований явилось неисполнение ответчиками денежных обязательств по договору целевого займа.

С определением Арбитражного суда Иркутской области от 28.12.2015 по делу №А19-10703/2015 по заявлению Банка «ГПБ-Ипотека» (Акционерное общество) в отношении Ступина Владимира Анатольевича введена процедура реструктуризации долгов, финансовым управляющим должника утвержден Пономарев В.В. и установлено, что денежные требования банка подлежат удовлетворению за счет средств, полученных от реализации квартиры, расположенной по адресу: г. Ангарск, 271 квартал, дом 1, квартира 31.

Вступившим в законную силу Решением Арбитражного суда Иркутской области от 07.04.2016 по тому же делу Ступин Владимир Анатольевич признан банкротом, в отношении него введена процедура реализации имущества, в составе которого имеется ½ доли спорной квартиры (страница 3 судебного акта), его финансовым управляющим утвержден Пономарев В.В.

В результате торгов, проведенных финансовым управляющим Пономаревым В.В. в отношении квартиры, расположенной по адресу: г. Ангарск, 271 квартал, дом 1, квартира 31 (объявление о проведении торгов от 20.01.2017), заключен Договор купли-продажи от 07.04.2017, в соответствии с которым Леоновой Н.П. передана спорная квартира по цене 1 281 000 рублей.

Цена сделки оплачена Леоновой Н.П. полностью, что подтверждается платежными поручениями № 974 от 03.04.2017 и № 925 от 03.05.2017.

Выслушав объяснения представителя истца, ответчика Ступина В.А. действующего в своих интересах, в интересах несовершеннолетней дочери Ступиной М.В. и Сябрай Г.Л., заключение прокурора Забабуриной В.Д., полагающей искиваемые требования подлежащими удовлетворению, изучив материалы дела, оценив представленные по делу доказательства в их совокупности, приходит суд к следующим выводам.

Согласно информации, полученной из Единого государственного реестра недвижимости (д.д. 128-131), право собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: г. Ангарск, 271 квартал, дом 1, квартира 31, зарегистрировано за Леоновой Натальей Петровной с 20.12.2017 без каких-либо обременений.

В соответствии с пунктом 1 статьи 209 Гражданского кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Как следует из статьи 304 Гражданского кодекса РФ, собственник может

требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 30 Жилищного кодекса 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.

Из Справки № 390, выданной ООО «Жилком» 06.02.2018, усматривается, что в жилом помещении, расположенном по адресу: г. Ангарск, 271 квартал, дом 1, квартира 31, с 11.09.2007 проживают Сябрай Галина Леонидовна, Ступина Маргарита Владимировна, Крыцова (фамилию Сябрай сменила на Крыцову в связи с заключением брака – запись акта № 3163 от 15.09.2015) Елена Николаевна и с 07.12.2007 - Ступин Владимир Анатольевич.

Согласно Акту ООО «Жилком» от 08.02.2018 указанные граждане проживают в жилом помещении фактически, семьей.

Факт проживания ответчиков в спорном помещении подтверждается фактом получения почтовой и нарочной корреспонденции, направляемой в адрес ответчиков истицей и судом. В судебном заседании со слов ответчика Ступина В.А. установлено, что ответчики проживают в спорном жилом помещении с момента приобретения до настоящего времени.

Истец обращался к ответчикам с требованием об освобождении квартиры. Требования истца получены Ступиным В.А. и Сябрай Г.А. 28.12.2017, о чем свидетельствуют их подписи на почтовых уведомлениях, Крыцовой А.Н. – 24.01.2018 (согласно данным Почты России), но оставлены без удовлетворения.

Указанные обстоятельства дают основания полагать, что истица лишена права пользования жилым помещением, собственником которого она является.

В соответствии с п. 2 ст. 292 Гражданского кодекса 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.

Оснований для сохранения за ответчиками права пользования жилым помещением в судебном заседании не установлено.

Довод ответчиков о незаконности проведенных в рамках дела о банкротстве торгов по причине реализации квартиры полностью, а не ½ доли, принадлежащей Ступину В.А., суд находит несостоятельным в силу следующего.

Решение Ангарского городского суда от 25.12.2014 по делу № 2-5699/2014, которым обращено взыскание на заложенное имущество: 2-х комнатную квартиру, расположенную по адресу: г. Ангарск, 271 квартал, дом 1, квартира 31 и определен способ реализации предмета залога – продажа с публичных торгов, ответчики не оспорили. Судебный акт вступил в законную силу.

Определением Арбитражного суда Иркутской области по делу № А19-16703/2015 от 28.12.2015 о введении процедуры реструктуризации долгов в отношении Ступина В.А., также не оспоренным последним, установлено, что требование Банка «ГПБ-Ипотечка» (АО) подлежит удовлетворению в порядке, предусмотренным пунктом 2 статьи 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» за счет средств, полученных от реализации имущества должника, являющегося предметом договора купли-продажи от 20.07.2007, а именно: квартиры, расположенной по адресу: Иркутская обл., г. Ангарск, 217 квартал, д. 1, кв. 31.

Таким образом, Решением Ангарского городского суда Иркутской области от 25.12.2014 по гражданскому делу № 2-5699/2014 и Определением Арбитражного суда Иркутской области по делу № А19-16703/2015 от 28.12.2015 установлено, что требование Банка «ГПБ-Ипотека» (АО) подлежит удовлетворению в порядке и за счет средств, полученных от реализации спорного жилого помещения.

В связи с чем, предметом залога по обязательствам Стушина В.А. (Сябрай Г.Л.) перед Банком «ГПБ-Ипотека» (АО) является именно вся квартира полностью, а не ее часть, что подтверждается указанными выше судебными актами.

Кроме того, как следует из материалов спора, Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области вынесено постановление от 24.07.2017 о прекращении дела об административном правонарушении по жалобе гражданки Сябрай Г.Л. в отношении финансового управляющего должника Пономарева В.В. по части 3.1. статьи 4.13 КоАП РФ (неправомерные действия при банкротстве) в связи с отсутствием состава административного правонарушения. В постановлении Управлением установлено, что финансовый управляющий должника Пономарев В.В., действуя добросовестно и разумно, 09.03.2017 посредством публичного предложения осуществил продажу квартиры, расположенной по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 271 кв-л, д. 1, кв. 31, в целях погашения задолженности перед кредитором, требование которого обеспечено залогом указанной квартиры.

Как следует из Определения Арбитражного суда Иркутской области от 09.07.2018 по делу № А19-16703-13/2015, принятого по результатам рассмотрения жалобы Стушина В.А. и Сябрай Г.Л. о признании торгов и договора купли-продажи спорной квартиры недействительными, суд не усмотрел нарушений в процедуре приобретения спорного жилого помещения Леоновой Н.П.

Судом проверена цена реализации спорной квартиры истцу.

Решением Ангарского городского суда Иркутской области от 25.12.2014 по гражданскому делу № 2-5699/2014 установлена начальная продажная цена квартиры, расположенной по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 271 кв-л, д. 1, кв. 31, в размере 1 796 800 рублей.

Как следует из приобщенного к материалам дела объявления о проведении торгов от 20.01.2017, начальная цена спорной квартиры определена в 1 811 700 рублей, т.е. превышает начальную цену, установленную судебным актом.

Довод ответчика Стушина В.А. о том, что им подана апелляционная жалоба на указанное определение, правового значения для рассмотрения настоящего спора не имеет.

Согласно ст. 35 Жилищного кодекса РФ в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным 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.

В результате оценки имеющихся в материалах дела доказательств суд пришел к выводу о наличии оснований для прекращения прав ответчиков на спорное жилое помещение и об обоснованности требований истца о выселении.

Поскольку оснований, предусмотренных законом, для сохранения за ответчиками права пользования жилым помещением не имеется, в силу пункта 2 статьи 292 Гражданского кодекса РФ право пользования жилым помещением прекращено, требование освободить жилое помещение не исполнено добровольно, поэтому ответчики подлежат выселению в судебном порядке.

Исковые требования о признании ответчиков прекратившими право пользования жилым помещением, выселении подлежат удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Леоновой Натальи Петровны к Сябрай Галине Леонидовне, Крыцовой Алене Николаевне, Ступину Владимиру Анатольевичу, действующему в своих интересах и в интересах несовершеннолетней дочери Ступиной Маргариты Владимировны о признании прекратившими право пользования жилым помещением, выселении из жилого помещения удовлетворить.

Признать Сябрай Галину Леонидовну, Крыцову Алену Николаевну, Ступина Владимира Анатольевича, Ступину Маргариту Владимировну прекратившими право пользования жилым помещением - квартирой, расположенной по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 271 квартал, дом 1, квартира 31.

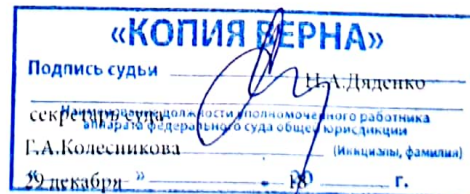
Выселить Сябрай Галину Леонидовну, Крыцову Алену Николаевну, Ступина Владимира Анатольевича, Ступину Маргариту Владимировну из жилого помещения - квартиры, расположенной по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 271 квартал, дом 1, квартира 31.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Иркутский областной суд через Ангарский городской суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Мотивированное решение будет изготовлено 06.08.2018.



Дяденко Н.А.



Решение вступило в законную силу 06.11.2018г.

Подлинное решение суда находится в материалах гражданского дела Ангарского городского суда № 2-972/2018 по иску Леоновой Натальи Петровны к Сябрай Галине Леонидовне, Крыцовой Алене Николаевне, Ступину Владимиру Анатольевичу, действующему в своих интересах и в интересах несовершеннолетней дочери Ступиной Маргариты Владимировны, о признании прекратившими право пользования жилым помещением, выселении из жилого помещения,