

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

09 ноября 2015 года

г. Красноярск

Центральный районный суд г. Красноярска в составе:

председательствующего судьи	Леонтьевой И.В.
при секретаре	Бакалейниковой М.И.
прокурора	Глуховой К.В.
с участием представителя истца	Стройновой. И.Н.
Представителя ответчика	Милько А.В

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Петрова С.И. <адрес> к Петрова С.И. о прекращении права собственности и продаже жилого помещения с публичных торгов

УСТАНОВИЛ:

Петрова С.И. <адрес> обратились в суд с иском к Петрова С.И. о прекращении права собственности и продаже жилого помещения с публичных торгов. Свои требования мотивировали тем, что ДД.ММ.ГГГГ администрацией района получена коллективная жалоба от жильцов <адрес> о том, что жилое помещение № в <адрес> в <адрес> используется не по назначению.

Согласно представленной выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.08.2-14года собственником жилого помещения № в <адрес> является Петрова С.И..

Со слов соседей, проживающих в <адрес>, в <адрес> оказываются услуги по обучению маникюрному и педикюрному мастерству, продаже продукции для оказания соответствующих услуг.

Учитывая, что собственник не использует жилое помещение по <адрес> по назначению, администрацией района вынесено предупреждение Петровой С.И. от ДД.ММ.ГГГГ № о необходимости в срок до ДД.ММ.ГГГГ произвести работы по согласованию и организации мероприятий по переводу жилого помещения № в <адрес> в нежилое ( в том числе оборудовав помещение отдельным входом), либо привести помещение в пригодное для проживания состояние, контролировать его целевое использование в качестве жилого, не допуская нарушение прав соседей.

Петрова С.И. была предупреждена о том, что если нарушения не будут устранены в указанный срок, администрация района будет вынуждена обратиться в суд о продаже с публичных торгов вышеуказанного жилого помещения.

В указанный срок, собственником жилого помещения № по <адрес>, в администрацию района документов, указанных в предупреждении от ДД.ММ.ГГГГ представлено не было.

Факт использования жилого помещения № в <адрес> не по назначению подтверждается обращениями граждан, актом обследования помещения, актом проведения внеплановой проверки за соблюдением правил пользования жилым помещением Службы строительного надзора и жилищного контроля <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ №-т.

По указанным основаниям Петрова С.И. <адрес> обратились в суд с заявлением, в котором просят:

Принять решение о продаже с публичных торгов жилого помещения, расположенного по адресу: г. <адрес> Мира <адрес>, общей площадью 51.1 кв.м., с выплатой Петровой С.И. вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

В судебном заседании представитель истца Стройнова И.Н. исковые требования поддержала в полном объеме, по изложенным в иске основаниям.

Представитель ответчика Милько А.В. действующая на основании доверенности, исковые требования не признала, суду пояснила, что Петрова С.И. не представлено достаточных доказательств

использования жилого помещения не по назначению. А кроме этого указала, что в соответствии со ст. 17 ЖК РФ допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности без перевода в нежилое, проживающими в нем на законных основаниях, но при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требованиям, которым должно отвечать жилое помещение (пожарной безопасности, санитарно-гигиенической безопасности. Представителем ответчика суду представлено соответствующее заключение службы строительного надзора об использовании спорного помещения по назначению.

Третьи лица Управления образования администрации <адрес>, ОАО «МТС-Банк», Управление социальной защиты населения, Управление пенсионного фонда РФ в <адрес>, ОАО «РЕСО-Гарантия», Служба строительного надзора и жилищного контроля <адрес>, в судебное заседание не явились, о дне слушания были уведомлены надлежащим образом.

Выслушав мнение представителя Петрова С.И., представителя ответчика, заключение прокурора, полагавшего, что при исследованных обстоятельствах отсутствуют основания для удовлетворении исковых требований, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

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.

Жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора.

Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается.

Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством.

Согласно ст. 293 ГК РФ, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Согласно Постановлению Пленума ВС РФ от ДД.ММ.ГГГГ № «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РФ», следует, что лишение права собственности на жилое помещение в порядке ст. 293 ГК РФ по существу является мерой гражданско-правовой ответственности, применяемой к собственнику жилого помещения при нарушении установленных законом пределов осуществления права собственности на жилое помещение.

Согласно ст. 17 ЖК РФ, жилое помещение предназначено для проживания граждан.

Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Как установлено в судебном заседании, согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от ДД.ММ.ГГГГ собственником жилого помещения № в <адрес> является Петрова С.И..

ДД.ММ.ГГГГ администрацией района получена коллективная жалоба от жильцов <адрес> о том, что жилое помещение № в <адрес> в <адрес> используется не по назначению. По сведениям соседей, проживающих в <адрес>, в <адрес> оказываются услуги по обучению маникюрному и педикюрному мастерству, продаже продукции для оказания соответствующих услуг.

Учитывая, что собственник не использует жилое помещение по <адрес> по назначению, администрацией района вынесено предупреждение Петровой С.И. от ДД.ММ.ГГГГ № о необходимости в срок до ДД.ММ.ГГГГ произвести работы по согласованию и организации мероприятий по переводу жилого помещения № в <адрес> в нежилое (в том числе оборудовав помещение отдельным входом), либо привести помещение в пригодное для проживания состояние, контролировать его целевое использование в качестве жилого, не допуская нарушение прав соседей.

Петрова С.И. была предупреждена о том, что если нарушения не будут устранены в указанный срок, администрация района будет вынуждена обратиться в суд о продаже с публичных торгов вышеуказанного жилого помещения.

В указанный срок, собственником жилого помещения № по <адрес>, в администрацию района документов, указанных в предупреждении от ДД.ММ.ГГГГ представлено не было.

ДД.ММ.ГГГГ в результате обследования <адрес> в <адрес> установлено, что собственник не использует данное жилое помещение по назначению для проживания граждан. Также было установлено, что <адрес> находится на первом этаже многоквартирного <адрес>. Вход в квартиру осуществляется через подъезд внутреннего двора, отдельным входом квартира не оборудована. Квартира представляет собой офис, состоящий из трех помещений, оборудованных офисной специализированной мебелью, предназначенной для оказания услуг маникюра и педикюра. Одна из комнат оборудована педикюрным креслом, вторая офисным столом и витриной, на которой располагается продукция для продажи в салонной сфере услуг, третья комната оборудована маникюрными столами и стульями, для проведения обучающих семинаров по маникюру. Все столы оборудованы приборами для маникюра, сушки для геля, специальными лампами. В коридоре размещено маленькое кресло для клиентов, вешало для одежды, журналы. На стене коридора размещены дипломы, грамоты, свидетельство о постановке на учет Петровой С.И. в налоговом органе в качестве Индивидуального предпринимателя.

Изложенные обстоятельства зафиксированы на фотографических снимках.

Согласно выписке из ЕГРИП, Петрова С.И. по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ зарегистрирована в качестве индивидуального предпринимателя ДД.ММ.ГГГГ, вид деятельности – предоставление услуг парикмахерскими и салонами красоты.

Согласно свидетельствам о рождении, Петрова С.И., является матерью детей Петрова С.И. 18.07.2003года рождения, Петрова С.И. 02.08.2000года рождения, Петрова С.И. 07.10.2011года рождения.

Согласно справки Ст.УУП ОП № МУ МВД России «Красноярское» Петрова С.И. фактически проживает по адресу <адрес>)

Согласно сведений Главного управления образования администрации <адрес> Петров Е.А. и Петров Д.А. обучаются в «Гимназии №», расположенного по <адрес> правды дом.5, Семенов А.В. посещает МБДОУ № по <адрес> правды дом.11.

Согласно информации сайта «2 ГИС», в помещении по адресу г. <адрес> Мира <адрес> офис 16, расположена ногтевая школа-студия. Сферы деятельности: ногтевые студии, обучение мастеров для салонов красоты, Оборудование для салонов красоты. Услуги: мужской маникюр, педикюр, Парафиновые ванночки, покрытие гель-лаком, дизайн ногтей, наращивание акрилом, наращивание гелем, аппаратный маникюр.

Допрошенные в судебном заседании свидетели Турова Г.В., Волынкина Л.М., Плеханова Н.А., пояснили, что они проживают в подъезде <адрес>, где расположена <адрес>. В указанном помещении оказываются услуги маникюра, педикюра и курсы обучения. Помещение используется не по назначению.

Из представленных доказательств следует, что Петрова С.И., являясь индивидуальным предпринимателем, использует принадлежащее ей жилое помещение

расположенное по адресу <адрес>, для осуществления индивидуальной предпринимательской деятельности по оказанию услуг маникюра и педикюра и проведению обучающих семинаров по маникюру.

Поскольку действующим законодательством, согласно ст. 17 ЖК РФ, допускается

использование жилого помещения для осуществления индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан и соседей, в том числе с обязательным соблюдением требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, судом исследованы соответствующие обстоятельства.

Так, согласно акту Службы Стройнадзора от ДД.ММ.ГГГГ, проведена внеплановая проверка помещения по адресу: г. <адрес> Мира <адрес>, которым установлено, что помещение используется по назначению, в помещении кроме вещей домашнего обихода имеются: витрина, кулер, вешалка и набор для маникюра и педикюра.

Согласно акту №-ж от ДД.ММ.ГГГГ Службы строительного надзора и жилищного контроля <адрес> следует, что на момент проверки жилого помещения по адресу г. <адрес> Мира <адрес>, установлено, что помещение используется по назначению. У службы отсутствуют основания для возбуждения административного производства по ч.1 ст. 7.21 КоАП РФ.

Согласно выписки из финансового лицевого счета по адресу г. <адрес> Мира <адрес> отсутствует задолженность по оплате за жилье и коммунальные услуги.

Анализируя представленные по делу доказательства, в их совокупности и взаимосвязи, суд приходит к выводу, что в ходе судебного разбирательства не установлено нарушение Петровой С.И. использованием жилого помещения прав для предпринимательской деятельности, законных интересов других граждан и соседей.

Каких либо доказательств, свидетельствующих о нарушении ответчиком требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических правил, экологических и иных требований законодательства суду не представлено.

Кроме этого, согласно кредитному договору от ДД.ММ.ГГГГ, между ОАО «МТС-Банк» и Петрова С.И. заключен кредитный договор, по условиям которого кредитор представляет заемщику кредит в сумме 1 800 000 рублей, сроком на 240 месяцев, для приобретения квартиры, расположенной по адресу: г. <адрес> Мира <адрес>. Стоимостью 3 350 000 рублей. Обеспечением исполнения обязательств заемщика по кредитному договору является ипотека в силу закона Недвижимости.

Права кредитора по настоящему Договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без предоставления других доказательств осуществления этого обязательства и право залога Недвижимости, обеспеченного ипотекой) подлежит удостоверению закладной в предусмотренном настоящим Договором порядке в соответствии с действующим законодательством.

В связи с приобретением спорной квартиры на денежные средства, полученные на средства материнского капитала, Петрова С.И. приняла ОБЯЗАТЕЛЬСТВО- жилое помещение по адресу г. <адрес> Мира <адрес> оформить в установленном законом порядке в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей ( в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению в течение 6 месяцев, после снятия обременения с жилого помещения. настоящее обязательство является одним из основных условий направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий.

При изложенных обстоятельствах, продажа жилого помещения с публичных торгов, влечет нарушение прав несовершеннолетних детей ответчика на улучшение жилищных условий.

Принимая во внимание совокупность установленных судом обстоятельств, суд приходит к выводу о необходимости отказать в удовлетворении исковых требований администрации Центрального района г. Красноярска.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ

Р Е Ш И Л:

Отказать в удовлетворении исковых требований Петрова С.И. <адрес> к Петрова С.И. о прекращении права собственности и продаже жилого помещения с публичных торгов

Решение суда может быть обжаловано сторонами также в апелляционном порядке в <адрес>вой суд, через Центральны районный суд <адрес> течение одного месяца с момента получения мотивированного решения.

Председательствующий

подпись

Леонтьева. И.В

Копия верна

Судья

Леонтьева И.В.

