

УИД: 72RS0011-01-2023-000877-47

Дело № 2-30/2024 (№ 2-663/2023)

РЕШЕНИЕ

именем Российской Федерации

г. Ишим

01 февраля 2024 года

Ишимский районный суд Тюменской области в составе:

председательствующего судьи Липчинской Ю.П.,

при секретаре судебного заседания Дорн О.Н.,

с участием истца ФИО4, представителя ответчика ФИО1 – ФИО11, третьего лица не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора ФИО15

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-30/2024 по иску ФИО4 к ФИО1, администрации Ишимского муниципального района Тюменской области о признании договора приватизации недействительным, признании права собственности в порядке приватизации,

УСТАНОВИЛ:

ФИО4 обратилась в Ишимский районный суд Тюменской области с исковым заявлением к ФИО1, администрации Ишимского муниципального района Тюменской области, в котором просит признать договор приватизации жилого помещения от ДД.ММ.ГГГГ, зарегистрированный ДД.ММ.ГГГГ под №, недействительным; аннулировать запись в ЕГРП о государственной регистрации права собственности ФИО1 № от ДД.ММ.ГГГГ; признать за ФИО4 право собственности на ? долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение (квартиру), расположенную по адресу: <адрес>.

Заявленные требования истец мотивирует тем, что 03 октября 1997 года с ФИО1 был заключен договор о передаче (приватизации) жилья в собственность на жилое помещение (квартиру) общей площадью 36 кв.м., расположенное по адресу: <адрес>. Право собственности ответчика ФИО1 на указанное жилое помещение зарегистрировано, что подтверждается свидетельством о праве. Истец ФИО4 является бывшим членом семьи ответчика, а именно состояла в браке с сыном ответчика – ФИО3. Истец ФИО4 с 30.01.1996 года зарегистрирована и фактически проживает по адресу: <адрес>, однако в приватизации указанного жилого помещения в 1997 году не участвовала. Полагая, что не включением в договор приватизации жилого помещения нарушены ее жилищные права, ФИО4 обращается с настоящим иском в суд.

В судебном заседании истец ФИО4 настаивала на удовлетворении заявленных требований по основаниям, изложенным в иске.

Ответчик ФИО1, при надлежащем извещении, в суд не явилась.

Представитель ответчика, ФИО11, действующий на основании доверенности, просил в удовлетворении исковых требований отказать в полном объеме, пояснив, что истцом не приведены доказательства, обосновывающие право на приватизацию в спорном жилом помещении. В частности, ФИО4 не доказано, что она пользовалась жилым помещением по адресу: <адрес> на основании социального найма. Не представлены документы – основания для регистрации истца в спорном жилом помещении в период до приобретения ответчиком права собственности на жилое помещение. Истцом не доказан факт

родственных отношений, включении в состав членов семьи ответчика, степень родства с ответчиком.

Представитель ответчика администрации Ишимского муниципального района Тюменской области, при надлежащем извещении, в судебное заседание не явился, своей позиции относительно заявленных требований не выразил.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, ФИО16., в судебном заседании просила удовлетворить требования истца.

В соответствии со ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд принял решение о рассмотрении дела в отсутствие ответчиков, извещенных надлежащем образом о дате, времени и месте судебного заседания.

Заслушав пояснения истца, представителя ответчика, изучив представленные письменные доказательства в их совокупности, допросив свидетелей, суд приходит к следующему выводу.

Из материалов дела следует, что 03 октября 1997 года между ТОО «Песьяново» и ФИО1 заключен договор передачи (приватизации) жилья в собственность, в соответствии с которым ФИО1 в личную собственность передается жилое помещение, квартира в двухквартирном доме, общей площадью 36 кв.м., расположенное по адресу: <адрес>, регистрационный номер №, дата регистрации 07.10.1997 год (л.д. 6, 7).

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, выданной филиалом ППК «Роскадастр» ФИО1, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, является собственником жилого помещения – <адрес>, площадью 30,3 кв.м., расположенной в <адрес> в <адрес>. Право зарегистрировано ДД.ММ.ГГГГ. Номер государственной регистрации - № (л.д. 16-19).

Согласно справки о заключении брака №, выданной Комитетом ЗАГС административного департамента администрации города Тюмени, 10 января 1995 года зарегистрирован брак между ФИО3 и ФИО2. После заключения брака супругам присвоена фамилия – ФИО13, ФИО13 (л.д. 8).

Согласно Свидетельства о расторжении брака, выданного Ишимским отделом ЗАГС/С управления ЗАГС <адрес>, брак между ФИО3 и ФИО4 прекращен 26.08.2005 года (л.д. 9).

ФИО3 является сыном ответчика ФИО1, что не оспаривалось представителем ответчика в ходе судебного заседания.

Из сообщения МО МВД России «Ишимский» следует, что ФИО4, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, значится зарегистрированной по месту жительства по адресу: <адрес>, с 30.01.1996 года по настоящее время (л.д. 44).

Решением Ишимского районного суда Тюменской области от 20 июля 2023 года, вступившим в законную силу, принятым по гражданскому делу № 2-314/23 по иску ФИО1 к ФИО4, ФИО5, ФИО6 о признании утратившими право пользования жилым помещением, выселении и снятии с регистрационного учета, вступившим в законную силу 29 августа 2023 года, ФИО5, ФИО6 признаны утратившими право пользования жилым помещением по адресу: <адрес>. В удовлетворении исковых требований, предъявленных к ответчику ФИО4 отказано, поскольку на момент заключения договора приватизации спорного жилого помещения, последняя была зарегистрирована в нем и проживала как член семьи собственника, а потому сохраняет за собой право пользования таким жильем после прекращения родственных отношений (л.д. 62-65).

Согласно выписки из похозяйственной книги № 3 за 1991-1996 годы (лицевой счет 229) Первопесьяновского Совета народных депутатов, № 2 за 1997 -2001 год (лицевой счет № 102) Первопесьяновской администрации сельского поселения, в жилом помещении по адресу: <адрес> были зарегистрированы с 30.01.1996 года ФИО4, ДД.ММ.ГГГГ года рождения (жена), с 12.07.1999 года по 24.11.2004 года ФИО3, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, (муж), с с 13.05.2008 года дочь – ФИО7, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, с 19.09.2015 года дочь – ФИО5, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, с 01.10.2019 года дочь – ФИО6, ДД.ММ.ГГГГ года рождения (л.д. 49).

Собственник жилого помещения, ФИО1 в спорном жилом помещении не зарегистрирована, с 1999 года имеет регистрацию по месту жительства по адресу: <адрес> (л.д. 36).

ФИО4 в собственности каких-либо жилых помещений не имеет.

Поскольку договор приватизации заключен с ФИО1 до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, при рассмотрении настоящего спора необходимо руководствоваться нормами Жилищного кодекса РСФСР (утв. ВС РСФСР 24.06.1983) (ред. от 22.08.1995 года).

В соответствии со статьей 53 Жилищного кодекса РСФСР члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из указанного договора.

К членам семьи нанимателя относятся супруг нанимателя, их дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство.

Если граждане, указанные в части второй настоящей статьи, перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в занимаемом жилом помещении, они имеют такие же права и обязанности, как наниматель и члены его семьи.

В соответствии со статьей 54 Жилищного кодекса РСФСР наниматель вправе в установленном порядке вселить в занимаемое им жилое помещение своего супруга, детей, родителей, других родственников, нетрудоспособных иждивенцев и иных лиц, получив на это письменное согласие всех совершеннолетних членов своей семьи. На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, не требуется согласия остальных членов семьи.

Граждане, вселенные нанимателем в соответствии с правилами настоящей статьи, приобретают равное с нанимателем и остальными членами его семьи право пользования жилым помещением, если эти граждане являются или признаются членами его семьи (статья 53) и если при вселении между этими гражданами, нанимателем и проживающими с ним членами его семьи не было иного соглашения о порядке пользования жилым помещением.

В соответствии со статьей 1 Закона РФ от 04.07.1991 N 1541-1 (в редакции от 11.08.1994, действовавший на момент спорных правоотношений) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» приватизация жилья - бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан, забронировавших занимаемые жилые помещения, - по месту бронирования жилых помещений.

Согласно статьи 2 Закона РФ от 04.07.1991 N 1541-1 (ред. от 11.08.1994) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» граждане, занимающие жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда, включая жилищный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), по договору найма или аренды, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 15 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и республик в составе Российской Федерации. Жилые помещения передаются в общую собственность (совместную или долевую) либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

Передача жилья в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым местной администрацией, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном соответствующим Советом народных депутатов (статья 7 Закона РФ от 04.07.1991 N 1541-1 (ред. от 11.08.1994) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»).

Как видно из содержания названных норм права, приватизация жилого помещения возможна только при обязательном согласии на приватизацию всех совершеннолетних членов семьи нанимателя, в том числе бывших членов семьи нанимателя.

Как следует из объяснений истца данных в судебном заседании, после рождения у истца дочери (ФИО7) от сына ответчика, последняя забрала ее проживать к себе изначально на <адрес>, где она жила с 1993 года, а потом в конце 1995 года ответчик сообщила истцу, что приобрела для них квартиру, куда они должны переехать вместе с дочерью, после чего в 1996 году истец и ответчик вместе сходили в сельскую администрацию и зарегистрировали истца в спорном жилом помещении, с согласия ответчика. При этом на тот момент истец была несовершеннолетней, ответчик забрала ее к себе, так как ее сына ФИО3 осудили, ответчик содержала истца, помогала до освобождения сына из мест лишения свободы в 1999 году. Истец не знала о том, что ответчик стала собственником спорного жилого помещения, поскольку никогда ответчик к ней претензий не предъявляла, освободить жилое помещение не просила и только после признания спорного жилого дома аварийным и подлежащим сносу, ответчик оформила свои права собственника на квартиру, в марте 2023 года отключила в жилом помещении свет и газ, обратившись в ресурсоснабжающие организации с соответствующим заявлением, в связи с чем ФИО4 со своими детьми была вынуждена выехать из спорного жилого помещения.

Возражая против заявленных требований сторона ответчика указала на отсутствие оснований полагать, что регистрация ФИО4 в спорном помещении имела законные основания, а также на недоказанность степени родства с собственником жилого помещения, то есть ФИО1. Между тем, проанализированными выше доказательствами, имеющимися в материалах дела, позиция ответчика опровергнута. Каких-либо доказательств, доказывающих незаконность регистрации по месту жительства ФИО4 в спорном жилом помещении, суду не представлено.

Истец ФИО4 на дату регистрации в спорном жилом помещении являлась супругой сына ФИО1. Истец с 1996 года фактически проживала по адресу: <адрес>, что подтверждается выпиской из похозяйственной книги Первопесьяновского сельского поселения, что ФИО4 (в девичестве ФИО14) была зарегистрирована по адресу: <адрес>. Выбыла из указанного жилого помещения 30.01.1996 года (л.д. 47).

В судебном заседании свидетель ФИО12 показала, что с января 1996 года ФИО4 со своей дочерью ФИО7 проживали в спорном жилом помещении куда их поселила ФИО1

В судебном заседании свидетель пояснил, что в сентябре-октябре 1996 года ФИО4 не могла проживать в спорном жилом помещении поскольку, там проживал его брат Сергей ФИО8, который умер в 1997 году, после чего было решено квартиру отдать ФИО1 Также пояснил, что примерно за полтора года до смерти Сергей ФИО8 переехал жить к своей матери, так как сильно болел.

Проанализировав показания указанных выше свидетелей, объяснения истца, суд приходит к выводу, что с января 1996 года ФИО4, как член семьи ФИО1 была вселена в жилое помещение, что подтверждается, в том числе ее регистрацией по месту жительства.

При таких обстоятельствах, с учетом требований статьи 2 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» при приватизации жилого помещения на одного из членов семьи необходим отказ других совместно с ним проживающих совершеннолетних членов семьи.

Между тем, в ходе рассмотрения дела в суде установлено, что при заключении в 1997 году договора приватизации жилого помещения по адресу: <адрес> ФИО1, свое волеизъявление об отказе в приватизации указанного жилого помещения иными членами семьи, в том числе ФИО4, изъявлено не было, доказательств обратного суду не представлено.

Таким образом, были нарушены условия, позволяющие заключить договор приватизации жилого помещения по адресу: <адрес>.

В соответствии с пунктом 6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в случае возникновения спора по поводу правомерности договора передачи жилого помещения, в том числе и в собственность одного из его пользователей, этот договор, а также свидетельство о праве собственности по требованию заинтересованных лиц могут быть признаны судом недействительными по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной.

Согласно пункту 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В соответствии с частью 1 статьи 173.1 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, совершенная без согласия третьего лица, необходимость получения которого предусмотрена законом, является оспоримой, если из закона не следует, что она ничтожна или не влечет правовых последствий для лица, управомоченного давать согласие, при отсутствии такого согласия. Она может быть признана недействительной по иску такого лица или иных лиц, указанных в законе.

Поскольку законом не установлено иное, оспоримая сделка, совершенная без необходимого в силу закона согласия третьего лица, может быть признана недействительной, если доказано, что другая сторона сделки знала или должна была знать об отсутствии на момент совершения сделки необходимого согласия такого лица или такого органа (часть 2 статьи 173.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Учитывая установленные судом обстоятельства, нарушение процедуры заключения договора приватизации, у суда имеются основания для признания Договора приватизации

жилого помещения от 03 октября 1997 года, зарегистрированного 07.10.1997 года под № 6, недействительным.

В соответствии с частью 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

В соответствии с частью 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

При таких обстоятельствах требование истца об аннулировании записи в ЕГРП о государственной регистрации права собственности ФИО1 № от 23.10.2019 года подлежит удовлетворению. А настоящее решение является основанием для внесения соответствующей записи регистрирующим органом.

Требования истца о признании за ней права собственности на ? долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение (квартиру), расположенную по адресу: <адрес> удовлетворению не подлежат, по следующим основаниям.

В соответствии со статьями 6,7 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» передача жилых помещений в собственность граждан осуществляется уполномоченными собственниками указанных жилых помещений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также государственными или муниципальными унитарными предприятиями, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, государственными или муниципальными учреждениями, казенными предприятиями, в оперативное управление которых передан жилищный фонд.

Передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством.

Поскольку на законодательном уровне установлено, что передача жилых помещений по договору приватизации гражданам осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления, предприятием, учреждением, учитывая, что договор приватизации жилого помещения от 03 октября 1997 года, зарегистрированный 07.10.1997 года под № 6 признан недействительным с момента его заключения, суд не вправе подменять собой указанные органы (организации, учреждения), так как в его компетенцию не входят полномочия по заключению договоров приватизации.

Исходя из изложенного, руководствуясь статьями 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО4 к ФИО1, администрации Ишимского муниципального района Тюменской области о признании договора приватизации недействительным, признании права собственности в порядке приватизации – удовлетворить частично.

Признать недействительным договор приватизации жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, заключенный между ТОО «Песьяново» и ФИО1, зарегистрированный в Первопесьяновской сельской администрации 03.10.1997 года под № 6.

Аннулировать запись в ЕГРП о государственной регистрации права собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: <адрес>, за ФИО1 № от 23.10.2019 года.

В остальной части исковых требований – отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Тюменский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через Ишимский районный суд Тюменской области в течение месяца со дня его изготовления в окончательной форме.

Судья (подпись) Ю.П. Липчинская

Копия верна.

Судья Ю.П. Липчинская

Решение в окончательной форме изготовлено – 06.02.2024 года