

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

22 сентября 2021 года

Советский районный суд г.Уфы Республики Башкортостан

в составе председательствующего судьи Гареевой Л.Ф.

при секретаре Валеевой А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Администрации Советского района городского округа г. Уфа Республики Башкортостан к Саитгарееву Р.Д. о прекращении права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение путем продажи с публичных торгов с выплатой собственникам жилого помещения вырученных от продажи денежных средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения,

УСТАНОВИЛ:

Администрация Советского района городского округа г. Уфа Республики Башкортостан обратилась в суд с иском к Саитгарееву Р.Д. о прекращении права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение путем продажи с публичных торгов с выплатой собственникам жилого помещения вырученных от продажи денежных средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

В обоснование иска указано, что ответчик, являясь собственником ..., осуществляет деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, сдает указанную недвижимость в краткосрочную аренду.

Согласно выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, ответчик является индивидуальным предпринимателем, осуществляющим, в том числе, деятельность по ОКВЭД 68.20, позволяющую сдавать в аренду и управлять собственным или арендованным недвижимым имуществом.

В Администрацию Советского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан неоднократно обращаются соседи вышеуказанной квартиры с жалобами на нарушение тишины и покоя в ночное время. В связи с чем, административной комиссией Администрации Советского района городского округа город Уфа - вынесено 16 постановлений о привлечении лиц, которые арендовали квартиру, к административной ответственности по ст. 13.5, ст. 13.8 КоАП РФ, по многим материалам проверки не представилось возможным привлечь к установленной законом ответственности, в связи с невозможностью установления лиц их допустивших.

< дата > Прокуратурой Советского района г. Уфы внесено представление ... в адрес Администрации Советского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан о принятии конкретных мер к устранению нарушений законодательства в отношении ответчика.

< дата > Администрацией Советского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан направлено Уведомление (простым письмом) ответчику с требованием в срок до < дата > устранить нарушения жилищного законодательства и законодательства, регламентирующего покой граждан и тишины в ночное время.

< дата > направлено повторное уведомление ответчику с требованием в срок до < дата > (заказным письмом, трек номер ...) устранить нарушения жилищного законодательства и законодательства, регламентирующего покой граждан и тишины в ночное время.

Однако данные уведомления ответчиком были проигнорированы.

Сотрудниками Администрации Советского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан произведен выезд по адресу: ... для беседы с ответчиком и соседями. Ответчика по данному адресу застать не удалось. Однако, соседка (отказалась представляться) уточнила, что нарушения не прекращены, пользователи ... продолжают нарушать тишину и покой соседей, на замечания не реагируют.

На основании изложенного, с учетом ст. 293 ГК РФ, просит прекратить право собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение по адресу: ..., принадлежащей на праве собственности Сайтгарееву Р.Д. продать с публичных торгов указанное жилое помещение с выплатой собственникам вырученных от продажи денежных средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

В судебном заседании представитель истца Администрации Советского района Администрации ГО г.Уфа Шаяхметова Ю.Т., действующая по доверенности от < дата >, исковые требования поддержала, повторила доводы, изложенные в иске, суду пояснила, что уведомление об устранении нарушений направлялось < дата > и повторно < дата >, однако данные уведомления были проигнорированы. Со слов соседки им известно, что нарушения не прекращены, пользователи ... продолжают нарушать тишину и покой соседей, на замечания не реагируют. Считает, что собственник бесхозяйственно обращается с жильем, используя его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей.

В судебном заседании ответчик Сайтгареев Р.Д. исковые требования не признал, суду пояснил, что квартира досталась ему от матери, она ему ее подарила, это его единственное жилье. Квартира не является бесхозной, в квартире чисто, в квартире постоянно производится уборка, осуществляет ремонт, оплачивает квартплату, налоги, квартиру сдает третьим лицам, так является индивидуальным предпринимателем, это его основной доход. Старается сдавать квартиру на длительный срок, но не всегда получается, попадаются мошенники. Иногда в квартире проживает он сам или его сын. Проживает с супругой в ее квартире по иному адресу, вместе с ними проживают еще трое детей. Сам тишину никогда не нарушал, считает себя законопослушным гражданином, не желает ругаться с соседями. Уведомлений об устранении нарушений в квартире от Администрации городского округа г. Уфа РБ не получал. Квартира многократно осмотрена сотрудниками полиции, участковым уполномоченным полиции, сотрудниками прокуратуры, все активировали, нарушений не замечено. Считает, что третье лицо Качинская Е.Е. (соседка из ...) негативно к нему относится, наговаривает, отпугивает потенциальных жильцов, сложились неприязненные отношения.

Третье лицо Качинская Е.Е. в судебном заседании, исковые требования Администрации Советского района г.Уфы считала обоснованными и подлежащими удовлетворению, суду пояснила, что Сайтгареев Р.Д. посуточно сдает квартиру, коллективные жалобы от соседей поступают с 2014 г., даже с < дата > на < дата > проживали женщины, сейчас проживают мужчины, а до < дата > сдавалась квартира парням. То есть, как сдавалась посуточно, так и сдается. Она вместе с соседями вызывает участкового, когда шумно и невозможно терпеть, если участковый не приезжает, относит заявление в полицию. Шумно бывает каждую ночь, через ночь или два раза в неделю. Считает, что Сайтгареев Р.Д. нарушает ее

права на отдых и нормальную санитарно-эпидемиологическую обстановку. Ответчик имеет задолженность за жилищно-коммунальные услуги.

Третье лицо Ильясова Э.Р. суду пояснила, что приходится супругой ответчику, исковые требования считает необоснованными и не подлежащими удовлетворению. Суду пояснила, что все жалобы написаны Качинской Е.Е., она подделывает подписи иных соседей, постоянно вызывает участкового, даже если в квартире никто не живет, во всех протоколах квартиранты пишут, что с шумом не согласны. По результатам проверки прокуратуры видно, что кроме Качинской Е.Е. никто не жалуется.

Представитель третьего лица ОАО «УЖХ Советского района ГО г.Уфы» в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте судебного заседания извещен своевременно и надлежащим образом, представил отзыв на исковое заявление, в котором исковые требования Администрации Советского района ГО г.Уфы считает обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Суд, в силу ст. 167 ГПК РФ, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся участников процесса.

Выслушав участников процесса, исследовав материалы дела, суд находит иск не подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В силу п. 2 ст. 1 ГК РФ, гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

В соответствии с ч. 4 ст. 17 ЖК РФ, 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.

В соответствии с ч. 4 ст. 30 ЖК РФ, собственник жилого помещения обязан поддерживать данное жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

При нарушении установленных законодательством пределов осуществления права собственности на жилое помещение к нарушителям применяются различного рода санкции (начиная от штрафа и заканчивая лишением права собственности на жилое помещение).

Пунктом 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» разъяснено, что «при рассмотрении споров, возникающих в связи с реализацией собственником своих правомочий по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим ему жилым помещением, судам следует учитывать, что законом установлены пределы осуществления права собственности на жилое помещение, которые заключаются в том, что собственник обязан: использовать жилое помещение по назначению, то есть для проживания граждан (часть 1 статьи 17 ЖК РФ, пункт 2 статьи 288 ГК РФ), поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего

имущества собственников помещений в многоквартирном доме (часть 4 статьи 30 ЖК РФ). Использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности допускается с соблюдением положений, установленных частями 2 и 3 статьи 17 ЖК РФ, пунктом 3 статьи 288 ГК РФ.

Согласно части 2 статьи 288 ГК РФ, жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора.

Нарушение установленных законом пределов осуществления права собственности на жилое помещение влечет применение к собственнику различного рода мер ответственности, предусмотренных законодательством, например административной в виде предупреждения или штрафа (статьи 7.21, 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях), гражданско-правовой в виде лишения права собственности на жилое помещение (статья 293 ГК РФ)".

На основании 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.

По смыслу приведенной нормы для удовлетворения требований о прекращении права собственности на жилое помещение необходимо доказать, что собственник после получения предупреждения продолжает допускать разрушение жилья и систематически нарушать права и интересы соседей.

При этом продажа жилого помещения с публичных торгов является исключительной мерой ответственности в отношении лица, злоупотребляющего своими правами.

Из разъяснений, содержащихся в абзаце втором пункта 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 года N 14 «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-процессуальной ответственности, применяемой к собственнику жилого помещения при нарушении установленных законом пределов осуществления права собственности на жилое помещение.

Таким образом, применение к собственнику помещения вышеуказанной гражданско-правовой ответственности является исключительной мерой.

Судом установлено, что по состоянию на < дата > Сайтгареев Р.Д. является собственником ... по проспекту Октября ..., на основании договора дарения от < дата >, о чем имеется регистрационная запись ... от < дата >, что подтверждается выпиской ЕГРН.

При этом Сайтгареев Р.Д. зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя и по информации налоговой службы, Сайтгареев Р. (ОПНИП ...), зарегистрирован в установленном порядке в качестве индивидуального предпринимателя и является плательщиком «Упрощенной системы налогообложения» с кодом вида деятельности по

ОКВЭД 68.20 «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом».

Квартира ... по проспекту Октября Саитгареевым Р.Р периодически сдается в аренду на различные сроки, в том числе посуточно, что подтверждается имеющимися в деле договорами посуточной аренды квартиры.

При этом, арендаторами данного помещения регулярно допускаются нарушения требования Закона Республики Башкортостан от 18 июля 2011 года №430-з «Об обеспечении покоя граждан и тишины в ночное время», о чем Административной комиссией Администрации Советского района ГО г.Уфы РБ многократно выносились постановления по делу об административном правонарушении за нарушение арендаторами ст.13.5 ч.1 Кодекса Республики Башкортостан об Административных правонарушениях от < дата > (КоАП РБ).

Судом установлено, что от Качинской Е.Е., проживающей по адресу ..., поступали неоднократные обращения нарушения тишины и покоя граждан жителями ... вышеуказанного дома.

Согласно статье 60 Гражданско-процессуального кодекса РФ, обстоятельства дела, которые в соответствии с законом должны быть подтверждены определенными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими доказательствами.

Согласно ст. 55 ГПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

Эти сведения могут быть получены из объяснений сторон и третьих лиц, показаний свидетелей, письменных и вещественных доказательств, аудио- и видеозаписей, заключений экспертов.

Из пояснений Саитгареева Р.Д., данных прокурору Советского района г.Уфы < дата >, следует, что Саитгареев Р.Д. сдает данную квартиру в аренду, является индивидуальным предпринимателем, налоги уплачивает вовремя, отчеты сдаются в установленные сроки. Его семья является многодетной порядочной семьей, воспитывает троих детей, все спортсмены. Старший сын дважды чемпион России. Качинская же напротив, ни детей, ни мужа не имеет. Ведет аморальный образ жизни, злоупотребляет спиртными напитками, постоянно пьяная, пишет на стенах подъезда и в лифте. Даже когда его квартира не сдаётся и в квартире пусто, она все равно вызывает сотрудников полиции, якобы громко звучит музыка и шумят. Вызванные сотрудники полиции несколько раз убеждалась в том, что в квартире ничего нет и шума соответственно тоже.

Из письменных показаний соседа Шелехова Д.В., следует, он проживает с семьей по ..., с марта 2019 года. На площадке его этажа часто стоит дым от курения табачных изделий, запах от употребляемой алкогольной продукции, арендаторы постоянно меняются, по ночам часто и громко хлопают дверями квартиры и этажа, шумят на площадке этажа, оставляют на площадках этажа и подъезда мусор, звонят в ночное время по домофону, чтобы открыли им дверь. Его сын боится выходить из квартиры в школу и с опаской возвращается из школы.

Из пояснений Шелехова Д.В., согласно справки от < дата >, составленной помощником прокурора Ракша Ю.Е., следует, что начиная с мая 2021 г. шумов и посторонних лиц он не видел. До мая 2021 г. когда ... снимали квартиранты было слышно, как открывались и

закрывались двери, громко разговаривали на лестничной площадке, из самой ... шумов он не слышал. Сотрудников полиции он и его семья не вызывали.

Из письменных показаний соседки Бигловой Ю.В., следует, что она постоянно проживает по вышеуказанному адресу с 1997 года .... Более 15 лет ... сдается соседом Саитгареевым Р.Д., находящиеся в ... по вышеуказанному адресу лица по ночам постоянно шумят, громко включают музыку, «поют», кричат, смеются, хлопают дверями, бегают, что-то бросают, ломают, звонят по домофону с требованием открыть дверь в подъезд, курят на площадке подъезда, оставляя «бычки», выбрасывают мусор в подъезде (в том числе и использованные шприцы), шумят не только в ... вышеуказанного дома, но и в подъезде. Оставляют надписи на стенах подъезда. Также что-то шумно празднуют, собираясь большими компаниями. Периодически в ... вышеуказанного дома работает по ночам какое-то оборудование. Дым от выкуриваемых табачных изделий, «травы» и пары от употребляемой алкогольной продукции поступают в ее квартиру. В течение ночей лифт движется и с грохотом останавливается только на 9 этаже. Испорченные и поломанные вещи из ... вышеуказанного дома выставляются на лестничные клетки подъезда.

Из пояснений Бигловой Ю.В., согласно справки от < дата >, составленной помощником прокурора Суяргуловой К.Р., следует, что Биглова Ю.В. после длительного телефонного разговора с Качинской Е.Е. отказалась от дачи объяснений.

Из письменных показаний соседки Хамидуллиной Ф.Г. следует, что она постоянно с 2005 г. проживает по адресу ... .. Ее сосед Саитгареев Р.Д. ... сдает, при этом арендаторы по ночам постоянно шумят, кричат, смеются, громко слушают музыку, визжат, хлопают дверями, поют, бегают, что-то бросают, топают, звонят по домофону с требованием открыть дверь в подъезд, курят на площадке подъезда, выбрасывают мусор в подъезде (в том числе и использованные шприцы), шумят не только в ... вышеуказанного дома, но и в подъезде и на площадке этажа, празднуют дни рождения и другие праздники. Пишут надписи на стенах подъезда. «Гуляют» большими компаниями. Периодически в ... нашего дома работает по ночам какое-то оборудование. Также в ... нашего дома ночуют вахтовики, возвращающиеся с работы вахтенным способом, и утром разъезжающиеся по домам. Сломали глазок в двери этажа, мусороприемник мусоропровода на нашем этаже. Дым от выкуриваемых табачных изделий, травы и от спиртосодержащих жидкостей поступает в ее квартиру, срезали ей на лестничной площадке этажа провод звонка в квартиру. Весной 2017 года был вынесен труп из ... нашего дома. Кроме того, квартиросъемщики - и женщины и мужчины, оказывают услуги интимного характера, по ночам клиенты посещают арендаторов по 2-4 человека в час. На протяжении целых ночей лифт движется только на их этаж.

Из объяснений Мусина М.Р., проживающего по адресу: ..., данных начальнику УОБ и ППН по Советскому району < дата >, следует, что он проживает по вышеуказанному адресу продолжительное время, ... находится над его квартирой, в ночь с < дата > он не слышал громких криков, громкая музыка ему не мешала, претензий к ... не имеет. Жалоб от соседей из 31 квартиры на 35 квартиру он не слышал, полицию они не вызывали, они работают допоздна, выходные уезжают.

Из материалов дела следует, что прокуратурой района опрошены жители подъезда ..., состоящей из ... квартир (№...) в целях установления общего мнения по факту нарушения тишины и покоя арендаторами ... указанного дома, в ходе которого установлено, что жители квартир ... шумы из ... не слышат, каких-либо иных жалоб не имеется. Жители квартир №... пояснили, что квартиросъемщики шумят, иных жалоб у них не имеется, между тем, сами по факту нарушения режима тишины и покоя куда-либо не обращались. Жительница ... пояснила, что слышат шумы, когда бывает в гостях у подруги,

проживающей в .... Кроме того, все опрошенные (кроме Качинской Е.Е..) пояснили, что о занятии проституцией и наркоманией в указанной квартире им ничего не известно, о проживании в указанной квартире иностранных граждан они также, ничего не знают. Негативного отношения к собственнику ... Саитгарееву Р.Д. не имеют.

Из объяснений Аксенова В.А. данных старшему помощнику прокурора Советского района г.Уфы, следует, что он является УПП ОП №7 УМВД России по ..., работает в течении двух лет, поясняет, что жалобы на жильцов квартиры № ... поступают непосредственно от Качинской Е.Е., жильцы других квартир в ОП №7 не обращались. Собственник квартиры ... Саитгареев Р.Д. идет на контакт, со всеми квартирантами проводит профилактические беседы по поводу нарушения тишины и покоя в ночное время. Между Качинской Е.Е. и Саитгареевым Р.Д. сложились личные неприязненные отношения. Имелись факты выезда по адресу, но Качинская Е.Е. дверь в квартиру для выяснения обстоятельств не открывает. В отношении квартирантов составлялись протоколы по ст.13.5 КоАП РБ.

Таким образом, судом установлено, что в Администрацию Советского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан, ОП №7 УМВД России по г.Уфа в основном неоднократно обращалась только соседка из ... Качинская Е.Е. с жалобами на нарушение тишины и покоя в ночное время.

Согласно сведений из Муниципального казенного учреждений «Центр общественной безопасности» ГО г.Уфа за период с < дата > по < дата > по фактам нарушения тишины и покоя в ночное время поступило 18 обращений. В 4 случаях факты, изложенные в обращениях не нашли своего подтверждения. По 8 обращениям жильцы, снимающие данную квартиру, привлечены к административной ответственности по ст. 13.5 КоАП РБ.

Согласно сведений УМВД России по г.Уфе от < дата >, согласно базы СОДЧ ИСОД МВД РФ в ОП №7 Управления МВД России в ОП ... Управления МВД России по г.Уфе зарегистрировано 21 сообщение, обращение Качинской Е.Е., а также по факту шума по адресу: ... .., из которых 12 сообщений было приобщено к материалам специального номенклатурного дела в связи с событием/состава преступления, 3 сообщениям составлены протоколы об административном правонарушении, по ст. 13.5 КоАП РБ, материалы проверки по которым направлены в административную комиссию администрации Советского района г.Уфы, по результатам которого производство по делам прекращено по ст.24.4 КоАП РФ в связи с недоказанностью.

За период 2020 г. в отношении арендаторов жилого помещения по адресу ..., составлено 5 протоколов об административном правонарушении, предусмотренном ст. 13.5 КоАП РБ, из них в отношении 4 граждан дела об административных правонарушениях прекращены по основаниям, предусмотренным ст. 2.9 и п.п. 2, 6 ч. 1 ст. 24.5 КоАП РФ (протокол ... от < дата > в отношении Корчакова Е.С., от < дата > ... в отношении Губайдуллиной А.Р., и др.).

В период с декабря 2020 года по апрель 2021 года составлено 6 протоколов об административном правонарушении по ст. 13.5 КоАП РБ в отношении Калимуллина А.Р., из них 5 дел об административных правонарушениях прекращены по основаниям, предусмотренным ст. 2.9 и п.п. 2, 6 ч. 1 ст. 24.5 КоАП РФ.

Анализом материалов об административном правонарушении по ст. 13.5 КоАП РБ, составленных в отношении арендодателей ... выявлены факты нарушений административного закона при принятии процессуальных решений по материалам.

Так, по результатам рассмотрения большинства материалов дела административной комиссией администрации Советского района г. Уфы вынесены постановления о прекращении производства на основании ст. 24.5 КоАП РФ в связи с тем, что факт

нарушения материалами дела не подтвержден, документы, подтверждающие факт совершения правонарушения, к материалам дела не приложены.

Кроме того, административной комиссией Администрации Советского района городского округа город Уфа - вынесено 16 постановлений о привлечении лиц к административной ответственности по ст. 13.5, ст. 13.8 КоАП РБ, по многим материалам проверки не представилось возможным привлечь к установленной законом ответственности, в связи с невозможностью установления лиц их допустивших.

Из сообщения МКУ «Центр общественной безопасности ...» от < дата > следует, что в ходе проверки обращения Качинской Е.Е. был осуществлен выезд комиссии по месту проживания Качинской Е.Е., в ходе которой опросить соседей не представлялось возможным, в связи с тем, что двери никто не открыл, Качинская Е.Е. от дачи письменных показаний отказалась.

Судом установлено, что должностными лицами Управления Роспотребнадзора по ... в период с 2018 -2021 г. санитарно-эпидемиологическое обследование жилого помещения, расположенного по адресу: ... не проводилось.

Согласно ст. 67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

На основании вышеизложенного, суд приходит к выводу, что материалы дела не содержат доказательств, однозначно подтверждающих нарушение ответчиком прав и интересов соседей.

< дата > Прокуратурой Советского района г. Уфы внесено представление ... в Администрацию Советского района городского округа ... Республики Башкортостан о принятии конкретных мер к устранению нарушений законодательства в отношении ответчика.

< дата > Администрацией Советского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан направлено Уведомление ... (простым письмом) ответчику с требованием в срок до < дата > устранить нарушения жилищного законодательства и законодательства, регламентирующего покой граждан и тишины в ночное время.

В связи с неполучением Саитгареевым Р.Р. уведомления, в его адрес < дата > ... направлено повторно заказным письмом уведомление со сроком исполнения до < дата > (заказным письмом, трек номер ...) устранить нарушения жилищного законодательства и законодательства, регламентирующего покой граждан и тишины в ночное время.

Однако, в требованиях, направленных < дата >, < дата >, Администрация Советского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан не указала конкретные нарушения жилищного законодательства и законодательства, регламентирующего покой граждан и тишины в ночное время о необходимости, устранения которых предупреждается собственник. Данные требования были направлены в адрес ответчика по почтовой связи (простым письмом < дата >), согласно почтовому отслеживанию, однако ответчику не были вручены.



Согласно ст.56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Истцом не представлено доказательств того, что требование об устранении недостатков от < дата >, повторное уведомление от < дата >, своевременно вручено ответчику. Имеющиеся на уведомлениях расписки от Саитгареева Р.Д. об их получении < дата >, свидетельствуют, что данные уведомления получены им за пределами срока устранения нарушений жилищного законодательства.

Акт осмотра в спорной квартире, фиксирующий нарушение режима покоя и тишины, Администрацией Советского района г. Уфы Республики Башкортостан также не произведен со ссылкой на то обстоятельство, что ответчик не обеспечил доступ в квартиру, выводы о не устранении нарушений основаны на пояснении соседки, которая отказалась представляться.

Таким образом, из совокупности представленных в материалы дела доказательств, не подтверждается систематическое нарушение ответчиком прав и интересов соседей и бесхозяйственное обращение с жильем.

При этом Администрацией Советского района г. Уфы Республики Башкортостан не представлен ряд требований к ответчику об устранении нарушений, а именно не представлены акты о том, что собственник жилого помещения после предупреждения продолжал нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо нарушает права соседей.

Оснований для применения положений статьи 293 Гражданского кодекса Российской Федерации не имеется.

Продажа жилого помещения с публичных торгов является исключительной мерой ответственности в отношении лица, злоупотребляющего своими правами, обратное, противоречило бы ст. 35 Конституции Российской Федерации, предусматривающей охрану права частной собственности.

Администрацией Советского района г. Уфы Республики Башкортостан не установлено, было ли исполнено требование об устранении нарушения жилищного законодательства, так как допуск в квартиру ответчиком обеспечен не был. Администрацией Советского района г. Уфы Республики Башкортостан не заактировано повторное систематическое нарушение ответчиком прав и интересов соседей и бесхозяйственное обращение с жильем.

Учитывая вышеизложенное, суд приходит к выводу, что представленных доказательств недостаточно для удовлетворения исковых требований, суд не усматривает систематическое нарушение прав и интересов соседей и бесхозяйственное обращение с жильем, поскольку не представлены ряд требований к ответчику со стороны Администрацией Советского района г. Уфы Республики Башкортостан об устранении нарушений, более того, не представлены акты о том, что собственник жилого помещения после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению.

Суд, исследовав письменные материалы дела, в том числе жалобы соседей, постановления о привлечении к административной ответственности, пояснений, данные в прокуратуре Советского района г.Уфы, предупреждения об устранении нарушений, руководствуясь положениями ст. ст. 30, 31 ЖК РФ, ст. 288 ГК РФ, вышеприведенными нормами закона, принимая во внимание разъяснения, содержащиеся в п. 10

Постановления Пленума Верховного Суда РФ от дата N 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», принимая во внимание то обстоятельство, что ответчик является собственником жилого помещения, при этом, неисполнение обязательств по содержанию жилого помещения не прекращает право собственности, а влечет иные правовые последствия, и не усматривает правовых оснований к удовлетворению иска.

По мнению суда, со стороны истца не применялись должные меры воздействия к ответчику, истцом не была соблюдена процедура, предусмотренная ст. 293 ГК РФ, в отношении ответчика, поскольку сведения о вручении первого требования отсутствуют, акт осмотра в жилом помещении по результатам требования представителя истца не проведен, истец не проявил должной инициативы, не обзванивал ответчика по имеющимся телефонам (в случае, если отсутствует доступ в квартиру со стороны ответчика), факт систематического нарушения ответчиком прав соседей после получения ответчиком предупреждения не заактирован.

В связи с чем, в удовлетворении требований истца к Сайтгарееву Р.Д. о прекращении права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение, расположенное по адресу ..., в связи с нарушением прав соседей на тишину и покой, суд отказывает.

Доводы третьего лица Качинской Е.Е. о наличии у ответчика задолженности по коммунальным услугам, не являются предметом рассмотрения данного спора, более того, в материалы дела не представлены доказательства того, что задолженность по коммунальным услугам была взыскана с ответчика по судебному решению.

Руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований Администрации Советского района городского округа г. Уфа Республики Башкортостан к Сайтгарееву Р.Д. о прекращении права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение, расположенное по адресу ..., путем продажи с публичных торгов с выплатой собственникам жилого помещения вырученных от продажи денежных средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения, - отказать.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный суд Республики Башкортостан в течение месяца через Советский районный суд г. Уфы.

Судья

Л.Ф. Гареева