

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

30 ноября 2005 года

г.Красноярск

Железнодорожный районный суд г.Красноярска в составе:
председательствующего – судьи Панина В.Г.,
при секретаре Фоменко А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
прокурора Железнодорожного района г.Красноярска в интересах администрации
Железнодорожного района г.Красноярска и МП г.Красноярска ПЖРЭТ № 7 к Г
о признании недействительным договора на передачу жилого
помещения в собственность граждан и выселении и встречному исковому заявлению
Г И Б к МП г.Красноярска ПЖРЭТ № 7 о признании права
пользования жилым помещением,

УСТАНОВИЛ:

Прокурор Железнодорожного района г.Красноярска в интересах администрации
Железнодорожного района г.Красноярска и МП г.Красноярска ПЖРЭТ № 7 обратился
в суд с иском, в котором просит признать недействительным договор на передачу
жилого помещения – квартиры № 15 по ул.Ленина, в г.Красноярске в
собственность Манухиной А.И. от 22 мая 2002 года и выданное на его основании
свидетельство о приватизации № 7/562 от 22 мая 2002 года, а также просит выселить
Г из указанного жилого помещения.

Требования мотивированы тем, что с заявлением о приватизации квартиры № 15
по ул.Ленина, 133 в г.Красноярске Г., действовавший в интересах
Манухиной А.И. на основании нотариально удостоверенной доверенности, обратился
30 апреля 2002 года, т.е. после смерти Манухиной А.И., последовавшей 01 апреля
2002 года. Таким образом, Г не имел полномочий на обращение в
интересах Манухиной А.И. с заявлением о приватизации спорной квартиры и на
подписание от ее имени договора на передачу жилого помещения в собственность
граждан от 22 мая 2002 года, т.к. действие доверенности прекратилось вследствие
смерти Манухиной А.И.

Прокурор полагает, что Г не имеет прав на проживание в квартире, по
поводу которой возник спор, т.к. не является лицом, нуждающимся в улучшении
жилищных условий в виду того, что Г состоит на регистрационном учете в
квартире № 14 по ул.Ленина, в г.Красноярске (л.д.3-4).

Ответчик – истец Г обратился со встречным иском, в котором просит
признать за ним право пользования жилым помещением – квартирой № 15 по
ул.Ленина, в г.Красноярске.

Требования мотивированы тем, что с 2000 года он с согласия нанимателя
Манухиной А.И. и члена ее семьи Стернина И.Я. вселился в спорную квартиру и с
этого времени постоянно проживает в ней в качестве члена семьи нанимателя. После
смерти нанимателя Манухиной А.И., продолжает проживать в спорной квартире
вместе со Стерниным И.Я. и нести все обязанности, вытекающие из договора найма
жилого помещения. Полагает, что, как член семьи нанимателя, он приобрел
самостоятельное право на проживание в спорной квартире, т.к. до смерти Манухиной
А.И. проживал совместно с нанимателем и вел с ней общее хозяйство (л.д.63-64).

Представители третьих лиц – ДФГУП «Крастехинвентаризация» и
Департамента недвижимости администрации г.Красноярска в судебное заседание не
явились, в письменных заявлениях просят рассмотреть дело в их отсутствие (л.д.99,
204, 312).

При таких обстоятельствах, суд считает возможным рассмотреть дело в их
отсутствие.

В судебном заседании прокурор Яценко И.И. собственные исковые требования
поддержала, а встречный иск не признала по вышеизложенным обстоятельствам.

Представители администрации Железнодорожного района г.Красноярска
Пивчук И.Я. (доверенность № 2 от 11.01.05.) и МП г.Красноярска ПЖРЭТ № 7
Котельникова И.В. (доверенность № 1700 от 06.10.05.), в чьих интересах заявлен
первоначальный иск, исковые требования прокурора поддержали, встречный иск не
признали, пояснив, что спорную квартиру Г занимает самовольно, т.к. у

него имеется постоянное место жительства в виде квартиры № 14 по ул.Ленина, в г.Красноярске.

Представитель третьего лица – администрации г.Красноярска Чурикова Н.В. (доверенность № юр-554 от 29.12.04.) первоначальный иск, в части признания недействительным договора и свидетельства о приватизации, признала обоснованным, разрешение остальных требований оставила на усмотрение суда.

Ответчик – истец Г. и его представитель Пилявский А.А. (доверенность № 1689 от 11.04.03.) в судебном заседании исковые требования прокурора, в части признания недействительными договора на передачу жилого помещения в собственность граждан от 22 мая 2002 года и свидетельства о приватизации жилого помещения № 7/562 от 22 мая 2002 года, признали обоснованными. В удовлетворении требования первоначального иска о выселении Г. из спорной квартиры просят отказать по мотивам, изложенным в собственном иске, который поддержали по изложенным выше обстоятельствам.

Представитель третьего лица Стернина И.Я. – Иватов Н.Ж. (доверенность № 5159 от 14.10.03.) требования первоначального иска, в части признания недействительными договора на передачу жилого помещения в собственность граждан от 22 мая 2002 года и свидетельства о приватизации жилого помещения № 7/562 от 22 мая 2002 года, считает обоснованными. Вместе с тем полагает, что требования иска о выселения Г. удовлетворению не подлежат, т.к. надлежит удовлетворить встречный иск в виду того, что Г. вселился в спорную квартиру в 2000 году с согласия Манухиной А.И. и Стернина И.Я., с этого времени постоянно проживает в ней, несет все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения, а как следствие, приобрел самостоятельное право на проживание в спорной квартире.

Выслушав доводы сторон, показания свидетелей, исследовав письменные доказательства по делу, суд находит, что исковые требования прокурора Железнодорожного района г.Красноярска подлежат удовлетворению в части, а иск Г. является обоснованным и подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Квартира, по поводу которой возник спор, была предоставлена Манухиной А.И. на основании ордера № 01834 от 27 июля 1977 года (л.д.37).

10 июня 1988 года Стернин И.Я. и Манухина А.И. заключили брак (л.д.71).

По данным выписки из домовой книги и поквартирной карточки Манухина А.И. являлась нанимателем квартиры спорной квартиры и проживала в ней с 03 октября 1977 года, а с 20 июля 1994 года совместно с ней постоянно проживал ее муж Стернин И.Я. (л.д.169, 171).

Из нотариально удостоверенной доверенности № 3736 от 05 декабря 2000 года следует, что Манухина А.И. доверила Г. в течение трех лет быть ее представителем во всех учреждениях по вопросам, связанным с приватизацией квартиры № 15 по ул.Ленина, в г.Красноярске, для чего наделила Г. правом делать ее имени заявления и расписываться за нее (л.д.36, 45, 46).

30 апреля 2002 года Г. от имени Манухиной А.И. обратился с заявлением о приватизации спорной квартиры (л.д.33).

22 мая 2002 года муниципальное образование г.Красноярск, с одной стороны, и Манухина А.И., действующая в лице Г. на основании доверенности № 3736 от 05.12.00. заключили договор на передачу жилого помещения в собственность граждан, по условиям которого в собственность Манухиной А.И. была безвозмездно передана квартира № 15 по ул.Ленина, в г.Красноярске (л.д.34-35).

На основании указанного договора на имя Манухиной А.И. было выдано свидетельство о приватизации жилого помещения № 7/562 от 22 мая 2002 года (л.д.10).

01 апреля 2002 года Манухина А.И. умерла (л.д.12).

Пунктом 6 части 1 статья 188 ГК РФ закреплено, что действие доверенности прекращается вследствие, смерти гражданина, выдавшего доверенность.

Права и обязанности, возникшие в результате действий лица, которому выдана доверенность, до того, как это лицо узнало или должно было узнать о ее прекращении, сохраняют силу для выдавшего доверенность и его правопреемников в отношении третьих лиц. Это правило не применяется, если третье лицо знало или должно было знать, что действие доверенности прекратилось (ч.2 ст.189 ГК РФ).

О смерти Манухиной А.И. Г. _____ узнал непосредственно в день наступления смерти, что следует из его пояснений, данных в ходе настоящего судебного заседания.

Следовательно, сделка по безвозмездной передаче в собственность Манухиной А.И. квартиры № 15 по ул.Ленина, в г.Красноярске является недействительной в силу ее ничтожности, т.к. данная сделка не соответствует требованиям закона.

Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (ч.1 ст.167 ГК РФ).

Таким образом, требования первоначального иска о признании недействительным договора на передачу жилого помещения в собственность граждан от 22 мая 2002 года, по условиям которого состоялась безвозмездная передача в собственность Манухиной А.И. квартиры № 15 по ул.Ленина, в г.Красноярске и о признании недействительным выданного на основании указанного договора на имя Манухиной А.И. свидетельства о приватизации жилого помещения № 7/562 от 22 мая 2002 года, подлежат удовлетворению.

Г. _____ приходился Манухиной А.И. родным племянником (л.д.96, 97, 98).

Выписка из домовой книги, составленная по состоянию на 30 марта 2002 года, указывает на то, что в ней на регистрационном учете в период с 20 июля 1994 года по 25 апреля 2000 года состоял муж Манухиной А.И. – Стернин И.Я. (л.д.38), который отказался от участия в приватизации данной квартиры в пользу Манухиной А.И. (л.д.39).

10 января 2000 года Стернин И.Я. дал письменное согласие на проживание Г. _____ в спорной квартире в качестве члена семьи с правом постановки на регистрационный учет (л.д.290).

Из акта, составленного мастером ЖЭУ № 1 МП г.Красноярска ПЖРЭТ № 7 следует, что в спорную квартиру Г. _____ заселился в середине мая 2002 года (л.д.11).

По данным объяснения, данного Г. _____ до возбуждения настоящего гражданского дела на имя прокурора Железнодорожного района г.Красноярска, следует, что Г. _____ указывает на то, что вселился в спорную квартиру в 2000 году с согласия Манухиной А.И. и Стернина И.Я. и с этого времени постоянно проживает в данной квартире в качестве члена семьи нанимателя Манухиной А.И. и ведет с ними общее хозяйство (л.д.13-19).

Из показаний свидетелей Метеева В.З., Печенкина А.А., Леншина М.В. и Козыревой Т.Ю. следует, что в 2000 году Г. _____ с согласия Манухиной А.И. и Стернина И.Я. вселился в квартиру № 15 по ул.Ленина, в г.Красноярске. Как до смерти Манухиной А.И., так и после нее, Г. _____ постоянно проживал в маленькой комнате спорной квартиры и продолжает проживать в ней и в настоящее время вместе со Стерниным И.Я., ведет с ним общее хозяйство. Манухина А.И. хотела подарить данную квартиру Г. _____, поэтому он и занимался приватизацией квартиры (л.д.292-301).

Оснований поставить под сомнения показания приведенных свидетелей у суда не имеется, т.к. они в каких-либо отношениях со сторонами участвующими в деле не состоят. Их показания являются последовательными, подробными и согласуются с другими исследованными судом доказательствами.

Согласно данных выписки из технического паспорта спорная квартира состоит из двух комнат, комнаты раздельные и имеют площадь в 18,1 и 14,6 кв.метра (л.д.66-68).

Приведенные доказательства в полной мере подтверждают довод Г. _____ о том, что в квартиру, по поводу которой возник спор, он заселился в 2000 году, и в период жизни Манухиной А.И. состоялось соглашения о порядке пользования жилым помещением, по условиям которого Манухина А.И. и Стернин И.Я. занимали изолированную комнату площадью в 18,1 кв.метра, а он другую изолированную комнату площадью в 14,6 кв.метра.

Статьей 1 Федерального Закона РФ «О введении в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации» предусмотрено, что Жилищный Кодекс РФ вводится в действие с 01 марта 2005 года.

Часть 1 статьи 6 ЖК РФ предусматривает, что акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

Согласно ст.5 Федерального Закона РФ «О введении в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации» к жилищным отношениям, возникшим до введения в действие ЖК РФ, Жилищный Кодекс Российской Федерации применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных данным Федеральным Законом.

Следовательно, к спорным правоотношениям применяются нормы материального права, которые действовали на момент их возникновения, т.е. положения Жилищного Кодекса РСФСР.

Наниматель вправе в установленном порядке вселить в занимаемое им жилое помещение родственников и иных лиц, получив на это письменное согласие всех совершеннолетних членов своей 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 (ст.54 ЖК РСФСР).

Закон предусматривает, что только в том случае, если таковые лица вселяются в квартиру фактически, то они приобретают равные с нанимателем права пользования жилым помещением.

Как указывалось выше, 10 января 2000 года Стернин И.Я. дал письменное согласие на проживание Г в спорной квартире в качестве члена семьи с правом постановки на регистрационный учет (л.д.290).

Статьей 53 ЖК РСФСР закреплено, что 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.

Следовательно, Г являлся членом семьи нанимателя спорного жилого помещения Манухиной А.И., данный статус он приобрел в момент заселения в квартиру и не утратил в последующем, т.к. до момента ее смерти, Г проживал совместно с Манухиной А.И. и Стерниным И.Я., и вел с ними общее хозяйство.

Совокупность исследованных доказательств позволяет суду прийти к выводу о том, что Г и в последующем не утратил право пользования и проживания в спорной квартире, а также права и обязанности члена семьи нанимателя квартиры № 15 по ул.Ленина, в г.Красноярске.

Данный вывод суда основан на том, что, как до момента смерти нанимателя квартиры – Манухиной А.И., последовавшей 01 апреля 2002 года, так и после нее, Г исполнял возложенные на него обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения, что нашло свое непосредственное подтверждение в квитанциях по оплате им и Стерниным И.Я. коммунальных и иных платежей по спорной квартире (л.д.273-285).

Об этом также свидетельствуют и пояснения представителя МП г.Красноярска ПЖРЭТ № 7, согласно которым по спорной квартире отсутствует задолженность по оплате коммунальных платежей.

Приведенный вывод согласуется и с позицией третьего лица Стернина И.Я., который не оспаривает право Г на проживание в квартире, по поводу которой возник спор.

Оценивая тот факт, что Г на момент заселения в спорную квартиру состоял на регистрационном учете в квартире № 14 по ул.Ленина, в г.Красноярске (л.д.168, 170), суд приходит к следующим выводам.

Нанимателем квартиры № 14 по ул.Ленина, в г.Красноярске является Ежлева И.Ю., Г числился проживающим в данной квартире, как член семьи нанимателя, в период с 08 апреля 1994 года по 11 октября 2002 года (л.д.168, 170).

Фактически Г в 2000 году выехал из № 14 по ул.Ленина в г.Красноярске на другое постоянное место жительства – спорную квартиру, т.е., применительно к положениям ст.89 ЖК РСФСР, предусматривающей, что в случае выезда нанимателя и членов его семьи на постоянное жительство в другое место

договор найма считается расторгнутым со дня выезда, утратил право пользования квартирой № 15 по ул.Ленина, в г.Красноярске.

Кроме того, по данным Федеральной регистрационной службы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним права собственности, иные вещные права на объекты недвижимого имущества на имя Г не зарегистрированы (л.д.311).

Аналогичные сведения были предоставлены из ФГУП «Ростехинвентаризация» (л.д.313).

Т.е. Г, кроме спорного жилья не имеет прав на проживание в каком-либо ином жилом помещении.

В этой связи требования первоначального иска о выселении Г удовлетворению не подлежат, т.к. отсутствуют какие-либо правовые основания для этого и Г не является лицом, самоуправно занявшим данное жилое помещение.

Напротив, требования иска Г о признании за ним права пользования жилым помещением, по поводу которого возник спор, подлежат удовлетворению, т.к. Г приобрел право пользования и проживания в квартире, о которой идет спор, т.к. с согласия нанимателя Манухиной А.И. и члена ее семьи Стернина И.Я. фактически вселился в спорную квартиру, являлся членом семьи нанимателя жилого помещения и имел равные с Манухиной А.И. права и обязанности.

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

РЕШИЛ:

Иск прокурора Железнодорожного района г.Красноярска удовлетворить в части.

Признать недействительным договор на передачу жилого помещения в собственность граждан от 22 мая 2002 года, заключенный муниципальным образованием г.Красноярск, в лице исполнительного органа администрации г.Красноярска с Манухиной Алисой Ивановной о безвозмездной передаче в собственность Манухиной Алисы Ивановны квартиры № 15 по ул.Ленина, в г.Красноярске и выданное на основании указанного договора на имя Манухиной Алисы Ивановны свидетельство о приватизации жилого помещения № 7/562 от 22 мая 2002 года.

В части выселения Г из квартиры № 15 по ул.Ленина, в г.Красноярске прокурору Железнодорожного района г.Красноярска – отказать.

Иск Г удовлетворить.

Признать за Г право пользования жилым помещением – квартирой № 15 в доме № 133 по ул.Ленина в г.Красноярске.

Решение может быть обжаловано в Красноярский краевой суд через Железнодорожный районный суд г.Красноярска в течение 10 дней после вынесения решения в окончательной форме.

Председательствующий – судья

КОПИЯ ВЕРНА

В.Г.Панин

СУДЬЯ В.Г.ПАНИН