

[Вывести список дел, назначенных на дату](#)

25.01.2016

[Поиск информации по делам](#)

Решение по гражданскому делу

**Информация по делу №2-674/2015 ~ М-643/2015**

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

26 августа 2015 года город Кимовск Тульской области

Кимовский городской суд Тульской области в составе:

председательствующего судьи Макаровой В.Н.,

при ведении протокола секретарем Юдиной С.В.,

с участием

старшего помощника Кимовского межрайонного прокурора Сергеевой Ю.Н.,

истца-ответчика Михайлина А.К.,

представителя истца-ответчика Михайлина А.К. по доверенности и ордеру адвоката Харламовой Л.А.,

ответчика-истца Глаголева Р.Е.,

представителя ответчика-истца Глаголева Р.Е. по доверенности Шарыгина С.И.,

представителя ответчика Глаголевой И.А. по доверенности и ордеру адвоката Чернышовой Е.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Кимовского городского суда Тульской области гражданское дело №2-674/2015 по иску Михайлина А. К. к Глаголеву Р. Е. о выселении без предоставления другого жилого помещения, снятии с регистрационного учета и по встречному иску Глаголева Р. Е. к Михайлину А. К., Глаголевой И. А. о признании недействительным договора купли-продажи квартиры,

у с т а н о в и л:

Михайлин А.К. обратился в суд с иском к Глаголеву Р.Е. о выселении без предоставления другого жилого помещения, ссылаясь на то, что на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ и свидетельства о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ является собственником трехкомнатной квартиры № доме № по <адрес>. Ответчик Глаголев Р.Е. зарегистрирован в данном жилом помещении и отказывается в добровольном порядке сняться с регистрационного учета, выселившись таким образом. Считает, что действия Глаголева Р.Е. нарушают его права собственника жилого помещения. Указывает, что перед Глаголевым Р.Е. он не имеет никаких обязательств, вытекающих из договора аренды или поднайма. Глаголев Р.Е. не является бывшим членом его семьи, проживание ответчика не основано на сложившемся между ними ни в какой форме порядка пользования квартирой. Ссылаясь на положения ст.30 и ст.35 Жилищного кодекса РФ, просит суд выселить Глаголева Р.Е. из квартиры № доме № по <адрес> без предоставления другого жилого помещения.

В процессе подготовки дела к судебному разбирательству Михайлин А.К. дополнил исковые требования и просил суд снять Глаголева Р.Е. с регистрационного учета по адресу: <адрес>.

Глаголев Р.Е. обратился в суд со встречным иском к Михайлину А.К. о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, ссылаясь на то, что его регистрация в спорном жилом помещении была произведена в ДД.ММ.ГГГГ, при этом он был зарегистрирован как собственник жилого помещения, право на которое возникло на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ. ДД.ММ.ГГГГ он подарил спорное жилое помещение Глаголевой И.А., которая зарегистрировала свое право собственности на квартиру. Согласно п.9 договора дарения от ДД.ММ.ГГГГ на момент совершения сделки в спорной квартире зарегистрирован и проживает Глаголев Р.Е., за которым сохраняется право пользования данной квартирой. Считает, что поскольку п.9 договора дарения, определяющий его право пользования данной квартирой не отменен, не изменен, не признан недействительным, то условие о праве пользования (проживания) квартирой сохраняет свое действие на все возможные последующие сделки по отчуждению спорного жилого помещения и поэтому для каждого последующего собственника условие о праве дарителя по договору дарения от ДД.ММ.ГГГГ является

обязательным для исполнения. Указывает, что в соответствии со ст.558 Гражданского кодекса РФ существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. Полагает, что поскольку договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ не содержит указанного перечня, он в силу п.2 ст.168 Гражданского кодекса РФ является ничтожной сделкой, так как нарушает требование закона и затрагивает интересы третьих лиц. Просит суд признать договор купли-продажи квартиры № в доме № по <адрес>, заключенный ДД.ММ.ГГГГ, недействительным.

Определением от 12.08.2015 года к участию по делу в качестве соответчика по встречному исковому заявлению Глаголева Р.Е. к Михайлину А.К. о признании недействительным договора купли-продажи квартиры привлечена Глаголева И.А.

Истец-ответчик Михайлин А.К. в судебном заседании поддержал свои исковые требования с учетом уточнений, встречные исковые требования не признал. Пояснил, что является собственником спорного жилого помещения. Ответчик не является членом его семьи, соглашение о пользовании спорным жилым помещением между ним и Глаголевым Р.Е. не заключалось. В настоящее время он желает продать принадлежащее ему жилое помещение, а фактическое проживание в нем Глаголева Р.Е. препятствует реализации его прав как собственника.

Представитель истца-ответчика Михайлина А.К. по доверенности и ордеру адвокат Харламова Л.А. в судебном заседании поддержала исковые требования своего доверителя, встречные исковые требования не признала по тем основаниям, что договор дарения спорного жилого помещения между Глаголевым Р.Е. и Глаголевой И.А., содержащий условие о сохранении права пользования Глаголева Р.Е. данным жилым помещением, был заключен в период их брака. После расторжения брака Глаголев Р.Е. стал бывшим членом семьи собственника жилого помещения – Глаголевой И.А. и никаких других соглашений о сохранении за Глаголевым Р.Е. права пользования данным жилым помещением между ФИО15 не заключалось. В связи с чем, правоотношения должны регулироваться ч.4 ст.31 и ст.35 Жилищного кодекса РФ. В договоре купли-продажи квартиры, заключенном между Глаголевой И.А. и Михайлиным А.К. не имеется условий о сохранении за Глаголевым Р.Е. права пользования данным жилым помещением, а имеется обязательство о снятии Глаголевой И.А. и Глаголева Р.Е. с регистрационного учета. Кроме того считает, что Глаголев Р.Е. не имеет право заявлять исковые требования о признании недействительным договора купли-продажи квартиры по основаниям ст.168 Гражданского кодекса РФ, поскольку не является стороной договора и не является заинтересованным лицом, в связи с чем просила оставить исковое заявление Глаголева Р.Е. без рассмотрения.

Ответчик-истец Глаголев Р.Е. в судебном заседании возражал против исковых требований о его выселении и снятии с регистрационного учета, поддержал свои исковые требования. При этом пояснил, что с ДД.ММ.ГГГГ по настоящее время проживает в спорном жилом помещении, вносит необходимые платежи. До настоящего времени никто не предъявлял ему требования о выселении, он пытался прийти к соглашению с Михайлиным А.К. об оплате платежей за спорное жилое помещение, однако тот не ответил на его письменное предложение. Считает, что имеет право на проживание в спорном жилом помещении, поскольку в договоре дарения, заключенном между ним и Глаголевой И.А. за ним сохраняется право пользования данным жилым помещением, договор дарения не изменен и не признан недействительным. Помимо этого, при заключении договора купли-продажи между Глаголевой И.А. и Михайлиным А.К. он не давал обязательство о снятии с регистрационного учета из спорного жилого помещения.

Представитель ответчика-истца Глаголева Р.Е. по доверенности Шарыгин С.И. в судебном заседании возражал против исковых требований Михайлина А.К., поддержал встречные исковые требования Глаголева Р.Е. Указывает, что Глаголев Р.Е. в 2006 году был зарегистрирован в спорном жилом помещении как собственник. В последующем он подарил данную квартиру своей жене – Глаголевой И.А. по договору дарения, в котором предусмотрено сохранение за Глаголевым Р.Е. право пользования данной квартирой. Указанный договор прошел государственную регистрацию, не отменен и изменен. При заключении договора купли-продажи вышеуказанной квартиры Михайлин А.К. знал об обременении приобретаемого недвижимого имущества правами третьих лиц – регистрацией Глаголева Р.Е. При этом последний не давал обязательства сняться с регистрационного учета из данного жилого помещения. Считает, что Глаголев Р.Е. пользуется спорным жилым помещением на условиях безвозмездного пользования и в данном случае смена собственника жилого помещения не влечет прекращения прав ссудополучателя, вытекающих из такого договора, и к новому собственнику – Михайлину А.К. переходят все права прежнего ссудодателя.

Ответчик Глаголева И.А. в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом, в адресованном суду письменном заявлении просила рассмотреть дело без ее участия, в присутствии представителя по доверенности Чернышовой Е.Н.

Представитель ответчика Глаголевой И.А. по доверенности и ордеру адвокат Чернышова Е.Н. в судебном заседании поддержала исковые требования Михайлина А.К., возражала против встречных исковых требований Глаголева Р.Е. по тем основаниям, что договор дарения между Глаголевым Р.Е. и Глаголевой И.А. спорного жилого помещения, в

котором предусмотрено сохранение за Глаголевым Р.Е. права пользования данным жилым помещением, был заключен в период брака. После расторжения брака между Глаголевой И.А. и Глаголевым Р.Е., последний перестал быть членом семьи собственника и новое соглашение о пользовании жилым помещением между Глаголевыми не заключалось. Как собственник жилого помещения Глаголева И.А. после расторжения брака с Глаголевым Р.Е. не предъявляла требований о его выселении, поскольку из-за неприязненных отношений с бывшим мужем была вынуждена уехать в другой город. Кроме того, договор дарения и купли-продажи спорного жилого помещения оспаривались в суде, однако не признаны недействительными. Решение суда вступило в законную силу.

Представитель третьего лица – УФМС России по Тульской области в судебное заседание не явился, извещен о нем надлежащим образом, в адресованном суду письменном заявлении представитель по доверенности Леонова Е.Г. просила рассмотреть дело в отсутствие представителя и принять решение в соответствии с действующим законодательством.

В соответствии со ст. 167 ГПК РФ дело рассмотрено в отсутствие не явившихся лиц, извещенных о дате, времени и месте судебного заседания надлежащим образом.

Выслушав мнение лиц, участвующих в деле, допросив свидетелей ФИО12 и ФИО13, исследовав письменные материалы дела, заслушав заключение старшего помощника прокурора Сергеевой Ю.Н., полагавшей искивые требования Михайлина А.К. и встречные искивые требования Глаголева Р.Е. оставить без удовлетворения, суд приходит к следующему.

В ст. 40 Конституции РФ указано, что каждый гражданин имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

Согласно п. 1 и п. 2 ст. 209 Гражданского кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии с п. 1 ст. 288 Гражданского кодекса РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Из содержания п. 1 ст. 30 Жилищного кодекса РФ следует, что 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, которые установлены настоящим Кодексом.

В соответствии с п. 2 ст. 288 Гражданского кодекса РФ, п. 2 ст. 30 Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма (ст. 671 Гражданского кодекса РФ), договора временного пользования (ст. 680 Гражданского кодекса РФ), договора безвозмездного пользования (ст. 689, 699 Гражданского кодекса РФ).

В соответствии со ст. 689 Гражданского кодекса РФ по договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

К договору ссуды применимы общие положения ст. 159 Гражданского кодекса РФ, договор заключается в устной форме и может быть совершен в простой письменной форме при наличии соответствующих условий (ст. 161 Гражданского кодекса РФ). Несоблюдение простой письменной формы не влечет недействительность договора (ст. 162 Гражданского кодекса РФ).

В соответствии со ст. 689 Гражданского кодекса РФ каждая из сторон вправе во всякое время отказаться от договора безвозмездного пользования, заключенного без указания срока, известив об этом другую сторону за один месяц, если договором не предусмотрен иной срок извещения.

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

Между тем, правовой анализ названной нормы указывает на то, что переход права собственности на квартиру, хотя и может служить основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, но не является безусловным.

В соответствии с п. 1 ст. 558 Гражданского кодекса РФ существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

В силу ст. 700 Гражданского кодекса РФ к новому собственнику переходят права по ранее заключенному договору пользования, а его права обременяются правами пользователя.

Судом установлено, что Глаголев Р.Е. и Глаголева И.А. состояли в браке с ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно договору дарения квартиры от ДД.ММ.ГГГГ собственник квартиры Глаголев Р.Е. подарил квартиру по адресу: <адрес> своей супруге Глаголевой И.А., которая стала собственником данной квартиры. Договор дарения и право собственности Глаголевой И.А. были зарегистрированы в установленном законом порядке.

Пунктом 9 указанного договора дарения было предусмотрено, что в квартире зарегистрировано проживание Глаголевой И.А. и Глаголева Р.Е., за которым сохраняется право пользования указанной квартирой.

ДД.ММ.ГГГГ брак между Глаголевым Р.Е. и Глаголевой И.А. расторгнут.

Глаголева И.А. по договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ продала квартиру по вышеуказанному адресу двоюродному брату Михайлину А.К. Договор и право собственности Михайлина А.К. в установленном порядке зарегистрированы Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области.

В пункте 6 договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ указано, что в отчуждаемой квартире зарегистрировано проживание Глаголевой И.А. и Глаголева Р.Е., которые обязуются сняться с регистрационного учета до ДД.ММ.ГГГГ. Из пункта 2 договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ следует, что квартира принадлежит продавцу (Глаголевой И.А.) на основании договора дарения квартиры от ДД.ММ.ГГГГ, дата регистрации ДД.ММ.ГГГГ, №, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области.

В спорном жилом помещении с ДД.ММ.ГГГГ по настоящее время зарегистрирован Глаголев Р.Е., который проживает в указанной квартире до настоящего времени.

Допрошенные в судебном заседании свидетели ФИО12 и ФИО13, являющиеся соседями Глаголева Р.Е., подтвердили факт его длительного проживания в спорном жилом помещении.

У суда нет оснований не доверять показаниям свидетелей, поскольку они логичны, последовательны, согласуются между собой и с письменными материалами дела. Кроме того, сторона истца-ответчика Михайлина А.К. не отрицала данный факт.

Договор дарения от ДД.ММ.ГГГГ и договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ спорного жилого помещения оспаривались Глаголевым Р.Е., однако решением <данные изъяты> от 27.05.2013 года, вступившим в законную силу 29.08.2013 года, отказано в удовлетворении исковых требований Глаголева Р.Е. к Глаголевой И.А., Михайлину А.К. о признании договора дарения и договора купли-продажи недействительными, применении последствий недействительности сделок, признании квартиры совместным имуществом супругов, признании права совместной собственности супругов и разделе совместно нажитого имущества.

Анализируя представленные доказательства в их совокупности, суд приходит к следующим выводам.

В период брака собственник спорного жилого помещения Глаголев Р.Е. подарил принадлежащую ему квартиру по вышеуказанному адресу своей супруге Глаголевой И.А., при этом сохранив за собой право пользования данной квартирой, о чем свидетельствует п. 9 договора дарения от ДД.ММ.ГГГГ.

Договор дарения от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между Глаголевым Р.Е. и Глаголевой И.А. не признан недействительным.

По смыслу ч. 1 и ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса Российской Федерации, к бывшим членам семьи собственника жилого помещения относятся лица, с которыми у собственника прекращены семейные отношения. Под прекращением семейных отношений между супругами следует понимать расторжение брака в органах записи актов гражданского состояния, в суде, признание брака недействительным. Отказ от ведения общего хозяйства иных лиц с собственником

жилого помещения, отсутствие у них с собственником общего бюджета, общих предметов быта, неоказание взаимной поддержки друг другу и т.п., а также выезд в другое место жительства могут свидетельствовать о прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения, но должны оцениваться в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами (пункт 13 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»).

Как указывалось выше, брак между Глаголевым Р.Е. и Глаголевой И.А. расторгнут ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

В силу ч. 1 ст. 35 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им).

Из изложенных норм закона следует, что бывшие члены семьи собственника утрачивают право пользования жилым помещением и должны освободить его. В противном случае собственник жилого помещения вправе требовать их выселения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

После расторжения брака между Глаголевым Р.Е. и Глаголевой И.А. последняя, как собственник жилого помещения, не предъявляла к Глаголеву Р.Е. никаких требований об освобождении жилого помещения.

При этом в нарушение ст.56 ГПК РФ представителем ответчика Глаголевой И.А. по доверенности и ордеру адвокатом Чернышовой Е.Н. не представлены доказательства наличия сложившихся конфликтных отношений между бывшими супругами Глаголевыми, в связи с чем Глаголева И.А. была вынуждена уехать в другой город.

Таким образом, на момент передачи Михайлину А.К. в собственность спорной квартиры между Глаголевым Р.Е. и Глаголевой И.А. уже сложились отношения по пользованию данным жилым помещением, носящие для них бессрочный характер.

При этом договорные отношения между Глаголевой И.А. и Глаголевым Р.Е. о пользовании последним вышеуказанной квартирой в установленном порядке на момент заключения договора купли-продажи квартиры не были прекращены.

Кроме того, в пункте 6 договора купли-продажи указано о регистрации в спорной квартире Глаголева Р.Е., что фактически свидетельствует о признании за ним права пользования спорным жилым помещением.

Помимо этого, пункт 6 договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, которым стороны, его заключившие, установили обязанность третьего лица – Глаголева Р.Е. сняться с регистрации, ФИО14 и Михайлиным А.К. не был согласован с Глаголевым Р.Е.

Договор купли-продажи Глаголев Р.Е. не подписывал, не брал на себя обязательства сняться с регистрационного учета и не отказывался от предоставленного ему договором дарения права пользования вышеуказанной квартирой.

В связи с чем суд приходит к выводу, что при заключении договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ Михайлин А.К. был поставлен в известность об обременении квартиры правами третьих лиц – Глаголева Р.Е., согласился с такими условиями договора и принял по договору такое жилое помещение с правами на пользование квартирой ранее проживавшим в нем лицом.

Поскольку Глаголев Р.Е. после заключения договора дарения приобрел право пользования жилым помещением без ограничения срока, как член семьи бывшего собственника жилого помещения, за ним сохраняется право пользования жилым помещением также без ограничения срока. Последующая сделка по купле-продаже квартиры не может влиять на изменение жилищных прав Глаголева Р.Е., закрепленных в договоре дарения.

Из материалов дела следует, что иных жилых помещений в собственности и в пользовании у Глаголева Р.Е. не имеется.

Глаголев Р.Е. до настоящего времени проживает в спорном жилом помещении, оплачивает его содержание и коммунальные услуги.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в ряде принятых Судом решений, устанавливая общие правила регулирования отношений, возникающих между собственником жилого помещения и членами семьи прежнего собственника, а также между собственником жилого помещения и бывшими членами его семьи,

соответствующие положения ч. 2 ст. 292 Гражданского кодекса РФ и ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса РФ не исключают учет судами и иными правоприменительными органами при разрешении соответствующих гражданских дел места этих положений в системе действующего законодательства, включая жилищное и гражданское законодательство, а также учет особенностей конкретных жизненных ситуаций. Конституционный Суд Российской Федерации указал, что гарантии прав членов семьи бывшего собственника жилого помещения должны рассматриваться в общей системе действующего правового регулирования как получающие защиту наряду с конституционным правом собственности; признание приоритета прав собственника жилого помещения либо проживающих в этом помещении нанимателей, как и обеспечение взаимного учета их интересов, зависит от установления и исследования фактических обстоятельств конкретного спора (Определения от 21.12.2000 года № 274-О, от 05.07.2001 года № 205-О по запросу Октябрьского районного суда города Иркутска, Постановление от 21.04.2003 года № 6-П, Определение от 03.11.2006 года № 455-О).

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу об отсутствии в данном случае законных оснований для удовлетворения требований Михайлина А.К., поскольку имущество, обремененное правами третьих лиц, может отчуждаться лишь вместе с этими обременениями.

Разрешая встречные иски требования Глаголева Р.Е. о признании недействительным договора купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ, суд приходит к следующему.

Статья 3 ГПК РФ наделяет гражданина правом на обращение в суд за защитой своих нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

В силу части 2 статьи 166 Гражданского кодекса РФ требования о признании оспоримой сделки недействительной, а также о признании договора незаключенным (недействительным) может быть предъявлено только сторонами по сделке. Только требование о применении последствий недействительной ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Суд вправе применить такие последствия по собственной инициативе.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 32 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 8 от 01.07.1996 года «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», по смыслу ст. 166 ГК РФ предъявлять иск о признании сделки недействительной может любое лицо, имеющее материально-процессуальный интерес, т.е. не только лицо, чьи права уже нарушены, но и любое другое лицо, имеющее веские причины для подтверждения недействительности сделки перед судом.

Из материалов следует, что Глаголев Р.Е. обосновывает иски требованиями ссылкой на то, что проживает в спорной квартире по адресу: <адрес> на момент заключения оспариваемого договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между Глаголевой И.А. и Михайлиным А.К.

Таким образом, Глаголев Р.Е., не являясь стороной по оспариваемому договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, указывает о своей заинтересованности в оспаривании указанной сделки.

В связи с чем доводы представителя истца-ответчика Михайлина А.К. по доверенности и ордеру адвоката Харламовой Л.А. об оставлении искового заявления Глаголева Р.Е. без рассмотрения являются необоснованными.

Также суд считает несостоятельными доводы представителя ответчика Глаголевой И.А. по доверенности и ордеру адвоката Чернышовой Е.Н. об оставлении без рассмотрения исковых требований Глаголева Р.Е., поскольку ранее судом рассматривалось дело по спору между теми же сторонами, о том же предмете и по тем же основаниям.

В силу абз. 5 ст. 222 Гражданского кодекса РФ суд оставляет заявление без рассмотрения в случае, если в производстве этого или другого суда, арбитражного суда имеется возбужденное ранее дело по спору между теми же сторонами, о том же предмете и по тем же основаниям.

Из встречного искового заявления Глаголева Р.Е. следует, что он просит признать недействительным договор купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между Глаголевой И.А. и Михайлиным А.К., по основаниям, предусмотренным ст. 168 Гражданского кодекса РФ, в то время как ранее данная сделка оспаривалась по основаниям, предусмотренным ст. 170 Гражданского кодекса РФ, что следует из вступившего в законную силу ДД.ММ.ГГГГ решения <данные изъяты> от 27.05.2013 года.

В соответствии с п. 1 и п. 4 ст. 421 Гражданского кодекса РФ, граждане и юридические лица свободны в заключении договора; условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

В соответствии с п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

В силу ст. ст. 554, 555, 556 Гражданского кодекса РФ, в договоре продажи недвижимости должны быть указаны

данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества; договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества; передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Глаголев Р.Е., заявляя требование о признании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ недействительным, ссылается на п. 1 ст. 558 Гражданского кодекса РФ и указывает, что из данной нормы следует, что при отчуждении жилого помещения в договоре должно быть указано право лица, которое в нем проживает, на пользование данным жилым помещением, в ином случае договор считается недействительным, поскольку не достигнуто соглашение по всем существенным условиям, в оспариваемом договоре это не указано.

В соответствии со ст. 168 Гражданского кодекса РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

В силу п. 2 ст. 166 Гражданского кодекса РФ требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом.

Согласно п. 1 ст. 558 Гражданского кодекса РФ перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением является существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, в которых эти лица проживают.

Из материалов дела следует, что пунктом 9 договора дарения спорного жилого помещения от ДД.ММ.ГГГГ предусмотрено сохранение право пользования Глаголева Р.Е. данным жилым помещением и сохранение данного права не зависит от указания об этом либо отсутствия такового в тексте оспариваемого Глаголевым Р.Е. договора купли-продажи квартиры, состоявшегося ДД.ММ.ГГГГ между продавцом Глаголевой И.А. и покупателем Михайлиным А.К., между которыми расчет был произведен до заключения данного договора и соответственно до его государственной регистрации, продавец квартиру передал, а покупатель принял до заключения оспариваемого договора купли-продажи, являющегося одновременно передаточным актом.

Также судом установлено, что стороны при заключении договора купли-продажи квартиры достигли соглашения по всем существенным условиям договора, что не позволяет признать его недействительным. При этом права Глаголева Р.Е. не нарушаются, так как он после заключения как договора дарения, так и договора купли-продажи обладал только правом пользования спорной квартирой, следовательно, объем его прав в отношении проданной квартиры после заключения сделки купли-продажи между Глаголевой И.А. и Михайлиным А.К. не изменился.

В связи с чем, встречные иски требования Глаголева Р.Е. не подлежат удовлетворению.

Руководствуясь ст.ст.194 - 199 ГПК РФ, суд

р е ш и л:

в удовлетворении исковых требований Михайлина А. К. к Глаголеву Р. Е. о выселении без предоставления другого жилого помещения, снятии с регистрационного учета - отказать.

В удовлетворении исковых требований Глаголева Р. Е. к Михайлину А. К., Глаголевой И. А. о признании недействительным договора купли-продажи квартиры – отказать.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Тульского областного суда путем подачи апелляционной жалобы в Кимовский городской суд Тульской области в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий