

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

[REDACTED] года

город

Пятигорск

Пятигорский городской суд Ставропольского края в составе:

председательствующего судьи

Весниной О.В.,

при секретаре судебного заседания

Павленко Ю.С.,

с участием:

представителя ответчиков (по доверенности)

Арутюняна А.С.,

помощника прокурора г. Пятигорска

Вихлянцевой А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении зала судебных заседаний ФИО1 городского суда <адрес> гражданское дело по исковому заявлению Администрации <адрес> к ФИО2, ФИО3 о расторжении договора найма жилого помещения и выселении без предоставления другого жилого помещения

УСТАНОВИЛ:

Администрация <адрес> обратилась в суд с иском к ФИО2, ФИО3 о расторжении договора найма жилого помещения и выселении без предоставления другого жилого помещения.

В обоснование заявленных требований указано, что Муниципальное образование город-курорт Пятигорск, является собственником <адрес>Б, расположенном по <адрес> договора социального найма жилого помещения от ДД.ММ.ГГГГ № нанимателем вышеуказанной квартиры является ФИО2 Вместе с ним в указанной квартире зарегистрирована его (мать) ФИО3

В администрацию <адрес> систематически поступают жалобы жильцов многоквартирного <адрес>Б о нарушении их прав и законных интересов нанимателями муниципальной <адрес>.

В настоящее время в <адрес> расположенной по адресу: <адрес> проживают ФИО2, ФИО3 Данный факт подтверждается рапортом ст.УУП ОУУП и ДН отдела МВД России по городу Пятигорску.

В соответствии с п. 1, 3 ч. 3 ст. 67 Жилищного кодекса Российской Федерации, наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан использовать жилое помещение по назначению и поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

Согласно п. 3, 4 ч. 4 ст. 83 Жилищного кодекса Российской Федерации, расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию нанимателя допускается в судебном порядке в случае систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание и использование жилого помещения не по назначению.

В силу п. 1 ст. 91 Жилищного кодекса Российской Федерации, если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или

других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

На неоднократные требования МУ «Управление имущественных отношений администрации <адрес>» ответчики не реагируют.

Статьей 49 ФЗ № 111-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления», предусмотрено, что муниципальная собственность признается и защищается государством наравне с иными формами собственности.

Согласно ст.ст. 11, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд.

Учитывая изложенное, представитель истца считает, что единственным способом защиты прав муниципалитета, является выселение в судебном порядке ответчиков из занимаемого муниципального жилого помещения.

Просит расторгнуть с ФИО2, ФИО3 договор социального найма жилого помещения от ДД.ММ.ГГГГ №, расположенного по адресу: <адрес>; выселить ФИО2, ФИО3 из муниципального жилого помещения расположенного по адресу: <адрес> без предоставления другого жилого помещения, указав, что решение является основанием для УФМС по СК к снятию ФИО2, ФИО3 с регистрационного учета.

Представитель истца Администрации <адрес>, надлежащим образом извещенный о времени и месте слушания дела в судебное заседание не явился. Ходатайств об отложении слушания дела, либо рассмотрении дела в их отсутствие не поступало. Суд находит возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

В судебном заседании представитель ответчиков ФИО2, ФИО3 – ФИО7 исковые требования не признал, суду показал, что на основании решения о предоставлении жилого помещения от ДД.ММ.ГГГГ № администрацией <адрес> с ФИО2 был заключен договор от ДД.ММ.ГГГГ № социального найма жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес> правом вселения в указанное жилое помещение матери нанимателя - ФИО3

С доводами истца о том, что в результате систематических, противоправных виновных действий ответчика нарушаются права и законные интересы его соседей сторона ответчиков не согласен, так как указанное не свидетельствует о наличии оснований для выселения ответчика, по основанию, предусмотренному ст.90 ЖК РФ.

В силу ст. 91 ЖК РФ, если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

В подтверждение оснований к выселению ответчика истец ссылается на следующие доказательства: заявление жильцов многоквартирного <адрес> Свидетель №1, ФИО8 и ФИО9, направленное истцу ДД.ММ.ГГГГ, заявление жильцов этого же дома Свидетель

№1, ФИО10, ФИО11, ФИО12, ФИО13, ФИО14, ФИО15, ФИО16 от ДД.ММ.ГГГГ, в которых последние просили принять меры к ответчикам, в связи тем, что они, объединившись с жительницей комнаты №, создают невыносимые условия для жизни собственника <адрес> (заявление от ДД.ММ.ГГГГ), у них имеется задолженность по коммунальным платежам, что ими допускается поломка общего имущества, данные факты зафиксированы органами правопорядка с составлением трех протоколов об административном правонарушении (заявление от ДД.ММ.ГГГГ). Претензию от ДД.ММ.ГГГГ №, направленную истцом в адрес ФИО2 о том, что «согласно поступившей жалобы жильцов многоквартирного <адрес>, ответчиками систематически нарушаются их права и законные интересы соседей, в связи с чем просят устранить нарушения, которые повлекли нарушения прав и законных интересов соседей в указанном доме».

Договор № социального найма жилого помещения от ДД.ММ.ГГГГ, где согласно пп. «в» п. 11, по требованию наймодателя может быть расторгнут в судебном порядке в случае систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении.

Рапорт старшего участкового уполномоченного полиции ОМВД России по г. Пятигорску ФИО17 подтверждает факт, что в <адрес> проживают ответчики. Данное обстоятельство подтверждено и карточкой квартиросъемщика №, о том, что ответчики проживают в спорной квартире на основании ордера № от ДД.ММ.ГГГГ с ДД.ММ.ГГГГ.

Карточка учета муниципальной собственности от ДД.ММ.ГГГГ из которого следует, что право муниципальной собственности на квартиру возникло на основании постановления главы администрации <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ №, решения ФИО1 городского ФИО4 народных депутатов от ДД.ММ.ГГГГ №, решения ФИО1 <адрес>ого ФИО4 народных депутатов от ДД.ММ.ГГГГ №, постановления главы <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ №.

Указанные документы, по мнению представителя ответчиков, сведений о целенаправленных постоянных действиях ответчиков либо лиц, за которые они несут ответственность по разрушению жилья не содержат, в связи, с чем невозможно сделать вывод о том, что ответчик бесхозяйно обращается с жилым помещением, не обеспечивает сохранность жилого помещения.

Доказательств того, в результате каких действий ответчиков и какие именно нарушены права и законные интересы соседей, которые делают невозможным совместное проживание в одном жилом помещении в материалы дела не представлено. Коллективные заявления жильцов многоквартирного жилого дома, не содержат конкретных доказательств нарушения их прав и законных интересов, не свидетельствуют об их систематичности и соответственно не дают законных оснований для расторжения договора и выселения ответчиков, поскольку такое решение может быть обусловлено только исключительными обстоятельствами, требующими применения к ним такой крайней меры ответственности как выселение из квартиры и расторжение договора социального найма жилого помещения.

По мнению представителя ответчиков, при разрешении исковых требований необходимо принять следующие доказательства, характеризующие Ответчиков, опровергающие доводы об их антисоциальном поведении, указанные в коллективных заявлениях, принятых истцом без надлежащей проверки: справка от ДД.ММ.ГГГГ из Филиала ГУП СК «<адрес>водоканал» - «Кавминводводоканал» об отсутствии задолженностей у ФИО2 за водопотребление и водоотведение; справка от ДД.ММ.ГГГГ из АО «Пятигорские электрические сети» об отсутствии задолженностей у ФИО2 за электроэнергию; справка от ДД.ММ.ГГГГ № из ООО

«Пятигорстеплосервис» об отсутствии задолженностей у ФИО2 за теплоснабжение; справка от ДД.ММ.ГГГГ № из УК «ЭК-РОСТ» об отсутствии задолженностей у ФИО2 за содержание жилого помещения; справка от ДД.ММ.ГГГГ № из ЕРКЦ об отсутствии задолженности по оплате «наем жилья» на ДД.ММ.ГГГГ; информация от ДД.ММ.ГГГГ об отсутствии задолженности у ФИО2 по оплате коммунальной услуги «обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО)»; медицинское заключение № от ДД.ММ.ГГГГ об отсутствии у ФИО18 нарколологических заболеваний; справка № от ДД.ММ.ГГГГ ФИО1 филиала ГБУЗ СК «КСПБ№», выданная ФИО2 о том, что он под диспансерным наблюдением не находится, на момент освидетельствования врачом-психиатром психически здоров; служебная характеристика на контролера-ревизора службы контроля ООО «Пятигорский молочный комбинат» ФИО2, положительно характеризующая ФИО2 по месту работы; справка серии <данные изъяты> № из ФКУ «ГБ МСЭ по <адрес>» Минтруда России «Бюро медико-социальной экспертизы №», выданная ФИО3 о том, что она является инвалидом третьей группы по общему заболеванию; ИПРА инвалида № от ДД.ММ.ГГГГ к протоколу проведения медико-социальной экспертизы ФИО3; справка № от ДД.ММ.ГГГГ ФИО1 филиала ГБУЗ СК «КСПБ№», выданная ФИО3 о том, что она под диспансерным наблюдением не находится, на момент освидетельствования врачом-психиатром психически здорова; письменные пояснения ФИО3 по обстоятельствам спора с соседями.

Просит суд отказать в удовлетворении исковых требований администрации <адрес> к ФИО2 и ФИО3 о расторжении договора социального найма от ДД.ММ.ГГГГ № и выселении из жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес> ФИО2 и ФИО3 без предоставления другого жилого помещения.

Ответчики ФИО2, ФИО3, представители третьих лиц Отдела УФМС отдела МВД России по городу Пятигорску, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес>, в судебное заседание не явились, уведомлены надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, о причинах неявки суд не уведомили, рассмотреть дело в их отсутствие не просили.

Разрешая вопрос о рассмотрении дела в отсутствие неявившихся лиц, суд, учитывает наличие сведений о надлежащем извещении участников по делу по правилам ст. 113 ГПК РФ, путем направления судебных повесток, что подтверждается почтовыми реестрами, отчетом об отслеживании отправления и получением адресата.

На основании ст. 167 ГПК РФ суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, неявка лиц, участвующих в деле и извещенных о времени и месте рассмотрения дела, не является препятствием к разбирательству дела в суде.

Суд, выслушав представителя ответчика, заключение прокурора, полагавшего, что исковые требования администрации <адрес> не подлежащими удовлетворению, исследовав материалы дела, оценив собранные доказательства и в их совокупности, приходит к следующему.

В соответствии со ст. 55 ГПК 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.

Согласно ст. 195 ГПК РФ решение суда должно быть законным и обоснованным. Суд обосновывает решение лишь на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

В силу ст. 67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по внутреннему убеждению, основанному на беспристрастном, всестороннем и полном рассмотрении имеющихся доказательств в их совокупности.

Как следует из материалов дела, ДД.ММ.ГГГГ между администрацией <адрес> и ФИО2 заключен договор № социального найма жилого помещения.

Согласно условий указанного договора наймодатель передал нанимателю и членам его семьи в бессрочное владение и пользование изолированное жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, состоящей из одной комнаты общей площадью 21,0 кв.м, в том числе жилой площадью 15,0 кв.м, расположенную по адресу: <адрес>. Совместно с нанимателем в жилое помещение была вселена его мать – ФИО3

Из материалов дела усматривается, что на имя главы <адрес> от жильцов соседних квартир регулярно поступают жалобы на поведение ответчиков ФИО2 и ФИО3

ДД.ММ.ГГГГ заместителем начальника МУ «Управление имущественных отношений администрации <адрес>» ФИО19 в адрес нанимателя квартиры ФИО2 было направлено уведомление с просьбой устранить нарушения, которые повлекли нарушение прав и законных интересов соседей в <адрес>

В соответствии со ст. 7 Федерального закона от дата № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям, либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, вне зависимости от даты передачи этих жилых помещений и от даты их предоставления гражданам на законных основаниях применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

В силу части 1 статьи 1 Жилищного кодекса РФ жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав.

В соответствии со ст. 10 ЖК РФ, жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности.

Судом установлено, что ФИО2, ФИО3 на законных основаниях были вселены в спорное жилое помещение, постоянно проживают в нем на условиях социального найма, используя по прямому назначению.

Другого жилого помещения, находящегося в собственности и пригодного для проживания ответчики не имеют.

Статьей 18 Конституции РФ зафиксировано то, что права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими. И именно они определяют смысл, содержание и применение законов, а так же деятельность всех ветвей власти.

Нормами части 2 ст. 40 Конституции РФ предусмотрена обязанность органов местного самоуправления создавать условия для осуществления права на жилище.

Согласно ст. 60 Жилищного кодекса РФ по договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных названным Кодексом.

В соответствии с нормами части 2 ст. 60 ЖК РФ договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия.

В обоснование искового заявления Администрация <адрес> ссылается на те основания, что ответчиками жилое помещение используется не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей.

В соответствии со ст. 91 ЖК РФ, если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения.

Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», разрешая дела о выселении нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 91 Жилищного кодекса РФ, суды должны исходить из того, что такое выселение является крайней мерой ответственности и возможно лишь при установлении факта систематичности противоправных виновных действий со стороны нанимателя и (или) членов его семьи, которые, несмотря на предупреждение наймодателя в любой форме (устной или письменной) о необходимости устранить допущенные нарушения, эти нарушения не устранили.

Под использованием жилого помещения не по назначению исходя из положений частей 1 - 3 статьи 17 ЖК РФ следует понимать использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных), то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое.

К систематическому нарушению прав и законных интересов соседей нанимателем и (или) членами его семьи с учетом положений части 2 статьи 1 и части 4 статьи 17 ЖК РФ следует отнести их неоднократные, постоянно повторяющиеся действия по пользованию жилым помещением без соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении или доме

граждан, без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями (например, прослушивание музыки, использование телевизора, игра на музыкальных инструментах в ночное время с превышением допустимой громкости; производство ремонтных, строительных работ или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время; нарушение правил содержания домашних животных; совершение в отношении соседей хулиганских действий и др.).

Под систематическим бесхозяйственным обращением с жилым помещением, ведущим к его разрушению, следует понимать целенаправленные постоянного характера действия нанимателя и (или) членов его семьи, влекущие повреждение либо уничтожение структурных элементов квартиры (окон, дверей, пола, стен, санитарно-технического оборудования и т.п.).

Надлежащих и бесспорных доказательств свидетельствующих о существовании неоднократных, постоянно повторяющихся действий ответчиков по пользованию занимаемого ими жилого помещения без соблюдения прав и законных интересов проживающих в указанном доме граждан, без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями, равно как доказательств свидетельствующих о систематическом бесхозяйственном обращении ответчиков с указанным жилым помещением, ведущем к его разрушению, существовании целенаправленных постоянного характера действиях нанимателя и членов его семьи, влекущих повреждение либо уничтожение структурных элементов квартиры, суду не представлено.

Какие-либо иные доказательства разрушения или повреждения жилого помещения в материалах дела отсутствуют, равно как отсутствуют доказательства свидетельствующие о том, что после предупреждения, ответчиками продолжали совершаться противоправные виновные действия.

С требованиями о приведении квартиры в первоначальное состояние, как одним из способов устранения нарушений прав собственника, администрация <адрес> края, в суд не обращалась.

Принцип неприкосновенности жилища и недопустимости произвольного лишения жилища является одним из основных принципов не только конституционного, но и жилищного законодательства (статья 25 Конституции Российской Федерации, статьи 1,3 ЖК РФ).

Также в судебном заседании установлено, что согласно справки от ДД.ММ.ГГГГ из Филиала ГУП СК «<адрес>водоканал» - «Кавминводыводоканал» у ФИО2 отсутствует задолженность за водопотребление и водоотведение; справки от ДД.ММ.ГГГГ из АО «Пятигорские электрические сети» у ФИО2 отсутствует задолженность за электроэнергию; справки от ДД.ММ.ГГГГ № из ООО «Пятигорстеплосервис» у ФИО2 отсутствует задолженность за теплоснабжение; справки от ДД.ММ.ГГГГ № из УК «ЭК-РОСТ» у ФИО2 отсутствует задолженность за содержание жилого помещения; справки от ДД.ММ.ГГГГ № из ЕРКЦ у ФИО2 отсутствует задолженность по оплате за наем жилья на ДД.ММ.ГГГГ; информации от ДД.ММ.ГГГГ у ФИО2 отсутствует задолженность по оплате коммунальной услуги «обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО)».

Принимая во внимание все вышеизложенное, разрешая заявленные исковые требования по существу, исходя из того, что выселение - это исключительная мера, суд приходит к выводу, что администрацией <адрес> края, в условиях состязательности гражданского процесса, в соответствии со ст. 56 ГПК РФ, не было представлено суду бесспорных и допустимых доказательств, с

достоверностью подтверждающих систематичность виновных действий ответчиков, в связи с чем, суд не усматривает оснований для удовлетворения заявленных исковых требований.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст. 194 – 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований Администрации <адрес> к ФИО2, ФИО3 о расторжении договора найма жилого помещения и выселении без предоставления другого жилого помещения, отказать.

Решение может быть обжаловано в <адрес>вой суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме через Пятигорский городской суд.

Мотивированное решение суда изготовлено ДД.ММ.ГГГГ

Судья

О.В.

Веснина