

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОПИЯ

26 марта 2024 года

город Тула

Советский районный суд г. Тулы в составе:  
председательствующего Федотовой М.М.,  
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Милехиным  
И.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 71RS0028-01-2023-003116-20 (производство № 2-230/2024) по исковому заявлению Ямаковой Алии Загидуловны, Ямакова Тимура Тенгизовича к администрации г. Тулы, Трухачеву Руслану Егоровичу о признании отсутствующим права собственности на жилую комнату, признании права общей долевой собственности на жилое помещение,

у с т а н о в и л:

Ямакова А.З., Ямаков Т.Т. обратились в суд иском к администрации г. Тулы, Трухачеву Р.Е. о признании отсутствующим права собственности на жилую комнату, признании права общей долевой собственности на жилое помещение, указав в обоснование исковых требований, что право собственности на спорное жилое помещение – комнату, площадью 15,2 кв.м., расположенную по адресу: г. Тула, ул. Белкина/Болдина, д. 25/104, кв.12, возникло у Ямаковой А.З. на основании договора купли-продажи от 03.09.2004 года, заключенного с Волковой С.В., действовавшей как законный представитель несовершеннолетнего сына Котова М.В. Переход права собственности был зарегистрирован в установленном порядке, выдано свидетельство о государственной регистрации права. До заключения вышеуказанного договора от администрации и органов опеки и попечительства было получено разрешение на отчуждение Волковой С.В. вышеуказанной комнаты. Однако 24.08.2023 г. право собственности на данную жилую комнату было зарегистрировано за Трухачевым Р.Е. Таким образом сложилась спорная ситуация – в отношении комнаты, принадлежащей истцу, было зарегистрировано право собственности на иное лицо. Трухачев Р.Е. обратился в правоохранительные органы. Сотрудниками отдела полиции была проведена проверка. Из объяснений Трухачева Р.Е. следует, что он приобрел спорную комнату у Котова М.В. До покупки комнаты осуществил действия, направленные на проверку данного имущества, получил сведения из ЕГРН, подтверждающие, что комната принадлежит Котову М.В., Котов М.В. является единственным собственником. Установив данные обстоятельства, 22.08.2023 г. Трухачев Р.Е. купил комнату у Котова М.В. При указанных обстоятельствах полагала, что имеются основания для признания отсутствующим права собственности Трухачева Р.Е. на жилую комнату, площадью 15,2 кв.м., с кадастровым № 71:00:000000:111498.

Также указала, что является собственником трех жилых комнат в жилом помещении – трехкомнатной квартире (квартира коммунальная), расположенном по адресу: г. Тула, ул. Белкина/Болдина, д. 25/104, кв.12.

Комната площадью 20,5 кв.м. принадлежит на праве общей совместной собственности с Ямаковым Т.Т., жилые комнаты площадью 10,2 кв.м, 15,2 кв.м принадлежат Ямаковой А.З. на основании заключенных договоров купли-продажи жилых помещений с бывшими собственниками указанных комнат.

Кадастровым инженером был подготовлен технический план на квартиру. Из заключения кадастрового инженера следует, что технический план подготовлен для

признания и регистрации долей в праве собственности на квартиру с кадастровым № 71:00:000000:96712. Согласно представленного расчета доли в праве собственности на жилое помещение – квартиру, расположенную по адресу: г. Тула, ул. Белкина/Болдина, д. 25/104, кв.12, площадью 68,9 кв.м. должны быть определены следующим образом - Ямаковой А.З. 535/689 доли в праве собственности, Ямакову Т.Т. – 154/689 доли в праве собственности.

На основании изложенного просит суд признать отсутствующим право собственности Трухачева Р.Е. на жилую комнату, площадью 15,2 кв.м., с кадастровым № 71:00:000000:111498, признать право общей долевой собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: г. Тула, ул. Белкина/Болдина, д. 25/104, кв.12, установив доли в праве - за Ямаковой А.З. - 535/689, за Ямаковым Т.Т. - 154/689.

Истец Ямакова А.З., представитель истца Ямаковой А.З. по доверенности Масько Ю.В. в судебном заседании исковые требования поддержали, просили суд удовлетворить иск в полном объеме. Представитель истца Ямаковой А.З. по доверенности Масько Ю.В., указав, что в просительной части искового заявления допустил опisku, просил суд признать отсутствующим право собственности Трухачева Р.Е. на жилую комнату, площадью 15,2 кв.м., с кадастровым № 71:00:000000:111498, расположенную по адресу: г. Тула, ул. Белкина/Болдина, д. 25/104, кв.12, признать право общей долевой собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: г. Тула, ул. Белкина/Болдина, д. 25/104, кв.12, установив доли в праве - за Ямаковой А.З. - 535/689, за Ямаковым Т.Т. – 154/689.

Представитель ответчика Трухачева Р.Е. по ордеру адвокат Точилев Д.В. в судебном заседании возражал относительно заявленных исковых требований, просил отказать в удовлетворении иска, указав, что не имеется оснований для удовлетворения исковых требований.

Истец Ямаков Т.Т., ответчик Трухачев Р.Е., представитель ответчика администрации г. Тулы, представитель третьего лица Управления Росреестра по Тульской области, третье лицо, привлеченное к участию в деле, Котов М.В. в судебное заседание не явились, о времени и месте его проведения извещены надлежащим образом. Представитель Управления Росреестра по Тульской области в письменном ходатайстве просил рассмотреть дело в его отсутствие, указав, что Управление совершит действия по государственной регистрации и кадастровому учету, независимо от его участия в деле на основании вступившего в законную силу судебного решения, в резолютивной части которого будет разрешен вопрос о прекращении права собственности объекта недвижимого имущества и снятии его с государственного кадастрового учета.

В соответствии с положениями статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определил возможным рассмотреть дело в отсутствие лиц, участвующих в деле, неявившихся в судебное заседание, заблаговременно и надлежащим образом извещенных о времени и месте его проведения.

Выслушав в ходе судебного разбирательства по делу объяснения истца, представителя истца, возражения представителя ответчика, исследовав материалы гражданского дела, материала проверки КУСП № 8121 по обращению Трухачева Р.Е., суд приходит к следующему.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданское законодательство основывается, в частности, на неприкосновенности собственности, недопустимости произвольного вмешательства

кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

В соответствии с пунктом 2 статьи 288 Гражданского кодекса Российской Федерации жилые помещения предназначены для проживания граждан. Гражданин - собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.

В соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (статья 304 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В ходе рассмотрения дела судом установлено, что жилое помещение, расположенное по адресу: г. Тула, ул. Белкина/Болдина, д. 25/104, кв.12, зарегистрированное в ЕГРН под кадастровым номером № 71:00:000000:96712 состоит из следующих помещений: коридор – 10,5 кв.м, жилая комната – 10,2 кв.м., кухня – 7,4 кв.м., кладовая – 1,1 кв.м., уборная – 1,3 кв.м, ванная – 2,7 кв.м., жилая комната – 15,2 кв.м., жилая комната 20,5 кв.м.

Обращаясь в суд с исковыми требованиями о признании отсутствующим право собственности Трухачева Р.Е. на жилую комнату, площадью 15,2 кв.м., с кадастровым № 71:00:000000:111498, Ямакова А.З. указала, что право собственности на спорное жилое помещение – комнату, площадью 15,2 кв.м., расположенную по адресу: г. Тула, ул. Белкина/Болдина, д. 25/104, кв.12, возникло у нее на основании договора купли-продажи от 03.09.2004 года, заключенного с Волковой С.В., действовавшей как законный представитель несовершеннолетнего сына Котова М.В.

Из материалов дела следует, что 03.09.2004 г. Ямакова Алия Загидуловна заключила договор купли-продажи с Волковой Светланой Викторовной, действующей как законный представитель несовершеннолетнего Котова Михаила Викторовича, которому на праве собственности принадлежит жилое помещение – комната, площадью 15,2 кв.м., расположенная по адресу: г. Тула, ул. Белкина/Болдина, д. 25/104, кв.12. Согласно данному договору купли-продажи Ямакова А.З. купила вышеуказанную комнату. Копия договора купли-продажи от 03.09.2004 г. приобщена к материалам гражданского дела.

До заключения вышеуказанного договора от администрации и органов опеки и попечительства было получено разрешение на отчуждение Волковой С.В. вышеуказанной комнаты.

Переход права собственности был зарегистрирован в установленном порядке, Ямаковой А.З. выдано свидетельство о государственной регистрации права от 28.09.2004 г., кадастровый номер объекта недвижимости 71:30:040214:1928.

Не смотря на то, что собственником комнаты, площадью 15,2 кв.м., расположенной по адресу: г. Тула, ул. Белкина/Болдина, д. 25/104, кв.12, является Ямакова А.З., 25.08.2023 г. право собственности на данную жилую комнату было зарегистрировано за Трухачевым Русланом Егоровичем на основании договора дарения от 22.08.2023 г, заключенного с Котовым Михаилом Владимировичем, кадастровый номер объекта недвижимости 71:00:000000:111498.

В ходе рассмотрения дела судом установлено, что Трухачев Р.Е. 01.09.2023 г. обратился в правоохранительные органы с заявлением о проведении проверки, в котором указал, что его как собственника вышеуказанной жилой комнаты не впускают в принадлежащее ему жилое помещение.

Судом из ОП «Советский» УМВД России по г. Туле был запрошен материал проверки КУСП № 8121 по обращению Трухачева Р.Е., из которого следует, что Трухачев Р.Е. заключил 22.08.2023 г. с Котовым М.В. договор дарения, согласно которому даритель Котов М.В. безвозмездно передал в собственность одаряемому Трухачеву Р.Е. комнату с кадастровым номером 71:00:000000:111498, площадью 15,2 кв.м., расположенной по адресу: г. Тула, ул. Белкина/Болдина, д. 25/104, кв.12.

На основании вышеуказанного договора дарения право собственности на данную жилую комнату было зарегистрировано за Трухачевым Русланом Егоровичем.

Нормами пункта 1 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации установлен принцип судебной защиты нарушенного права.

Перечень способов защиты нарушенного права установлен статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации и не является исчерпывающим.

Под способами защиты гражданских прав понимаются закрепленные законом материально-правовые меры принудительного характера, посредством которых производится восстановление (признание) нарушенных (оспариваемых) прав. Таким образом, избранный способ защиты в случае удовлетворения требований истца должен привести к восстановлению его нарушенных или оспариваемых прав.

Отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, регулируются Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

Согласно абзацу четвертому пункта 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10/22 в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Иск об отсутствии права имеет узкую сферу применения и не может заменять собой виндикационный, негаторный или иные иски, поскольку допустим только при невозможности защиты нарушенного права иными средствами.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 59 Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 года "О некоторых вопросах,

возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

При избрании способа защиты путем признания права отсутствующим запись в ЕГРН должна нарушать права истца, то есть истец должен обладать аналогичным с ответчиком правом в отношении объекта имущественных прав, поскольку в противном случае признание права ответчиком отсутствующим не восстановит нарушенные права истца.

Согласно ч. 1, п. 6 ч. 3 ст. 3 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, осуществляются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами.

К компетенции органа регистрации прав при осуществлении им государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав относится ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в нем.

Согласно ч. 1, п. 5 ч. 2 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственные кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются вступившие в законную силу судебные акты.

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в кадастр недвижимости вносятся сведения об объекте недвижимости, в том числе, сведения о прекращении существования объекта недвижимости, снятие с государственного кадастрового учета, если объект недвижимости прекратил существование, в реестр прав на недвижимость вносятся сведения, в том числе сведения прекращение права собственности.

Установив вышеуказанные обстоятельства, принимая во внимание, что договор купли-продажи жилого помещения от 03.09.2004 г., заключенный с Волковой С.В., на основании которого Ямакова А.З. зарегистрировала право собственности на спорную жилую комнату, не оспорен, не признан недействительным, учитывая, что Ямакова А.З. в установленном законом порядке стала собственником спорной жилой комнаты еще в 2004 году, суд приходит к выводу о законности и обоснованности заявленных истцами исковых требований о признании отсутствующим права собственности Трухачева Р.Е. на жилую комнату, площадью 15,2 кв.м., расположенную по адресу: г. Тула, ул. Белкина/Болдина, д. 25/104, кв.12, с кадастровым № 71:00:000000:111498, и необходимости удовлетворения исковых требований в указанной части.

Признание отсутствующим право собственности Трухачева Р.Е. на жилую комнату, площадью 15,2 кв.м., расположенную по адресу: г. Тула, ул.

Белкина/Болдина, д. 25/104, кв.12, с кадастровым № 71:00:000000:111498, влечет прекращение права собственности Трухачева Р.Е. на вышеуказанное жилое помещение и снятие его с государственного кадастрового учета.

Решение суда, вступившее в законную силу, является основанием для исключения из Единого государственного реестра недвижимости записи о государственной регистрации права собственности на жилую комнату, площадью 15,2 кв.м., с кадастровым № 71:00:000000:111498, за Трухачевым Русланом Егоровичем.

Разрешая исковые требования в части признания права общей долевой собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: г. Тула, ул. Белкина/Болдина, д. 25/104, кв.12, с установлением долей в праве - за Ямаковой А.З. - 535/689, за Ямаковым Т.Т. - 154/689, судом установлено следующее.

Из материалов дела следует, что жилое помещение, расположенное по адресу: г. Тула, ул. Белкина/Болдина, д. 25/104, кв.12, зарегистрированное в ЕГРН под кадастровым номером № 71:00:000000:96712 состоит из следующих помещений: коридор - 10,5 кв.м, жилая комната - 10,2 кв.м., кухня - 7,4 кв.м., кладовая - 1,1 кв.м., уборная - 1,3 кв.м, ванная - 2,7 кв.м., жилая комната - 15, 2 кв.м., жилая комната 20,5 кв.м.

Ямакова А.З. является собственником трех жилых комнат в жилом помещении - трехкомнатной квартире (квартира коммунальная), расположенном по адресу: г. Тула, ул. Белкина/Болдина, д. 25/104, кв.12, Ямаков Т.Т. является собственником одной комнаты в вышеуказанном в жилом помещении.

Комната площадью 20,5 кв.м. с кадастровым номером 71:00:000000:109851 принадлежит Ямаковой А.З. на праве общей совместной собственности с Ямаковым Тимуром Генгизовичем. Указанная комната была предоставлена Ямаковой А.З. и ее сыну на основании ордера на жилое помещение № 2764 от 20.04.1990 г., выданного исполкомом Советского районного Совета народных депутатов. Право совместной собственности возникло на основании договора передачи от 17.02.2000 г., право совместной собственности на вышеуказанную жилую комнату было зарегистрировано в установленном законом порядке, что подтверждается документами, имеющимися в материалах дела.

Также судом установлено, что Ямакова А.З. является собственником жилой комнаты, площадью 15,2 кв.м., расположенной по адресу: г. Тула, ул. Белкина/Болдина, д. 25/104, кв.12, на основании договора купли-продажи от 03.09.2004 года, заключенного с Волковой С.В., действовавшей как законный представитель несовершеннолетнего сына Котова М.В.

Ямакова А.З. является собственником жилой комнаты, площадью 10,2 кв.м., с кадастровым № 71:30:040205:1597, расположенной по адресу: г. Тула, ул. Белкина/Болдина, д. 25/104, кв.12, на основании договора купли-продажи от 12.12.2016 года, заключенного с Бондаренко Е.А. и Савельевой Н.А., право собственности на указанную комнату зарегистрировано в установленном законом порядке.

В силу пунктов 1, 3 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Общая собственность на имущество является долевой за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

Согласно части 1 статьи 41 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общ

долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты.

Частью 1 статьи 42 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты.

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников (пункт 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации).

С целью рассмотрения вышеуказанных исковых требований кадастровым инженерам был подготовлен технический план на квартиру и заключение о расчете долей в праве собственности на квартиру.

Из заключения кадастрового инженера следует, что технический план подготовлен для признания и регистрации долей в праве собственности на квартиру с кадастровым № 71:00:000000:96712.

Из представленного кадастровым инженером расчета на Ямакову А.З. как на правообладателя жилых помещений в квартире общей площадью 68,9 кв.м. приходится 35,65 кв.м жилой площади (10,25 + 10,2 + 15,2 кв.м).

На Ямакова Т.Т. как на правообладателя жилого помещения в квартире общей площадью 68,9 кв.м. приходится, исходя из равенства долей в праве совместной собственности, 10,25 кв.м жилой площади.

Всего 45,9 кв.м жилой площади в вышеуказанной квартире в собственности вышеуказанных лиц.

С учетом того, что у собственников Ямаковой А.З., Ямакова Т.Т. после возникновения права собственности на все жилые комнаты, возникло право собственности на всю квартиру площадью 68,9 кв.м, единица площади квартиры 45,9 кв.м соотносится с единицей площади всей квартиры 68,9 кв.м. в пропорции 1,5 (68,9/45,9).

С учетом данного обстоятельства доли в праве собственности на квартиру, расположенную по адресу: г. Тула, ул. Белкина/Болдина, д. 25/104, кв.12, площадью 68,9 кв.м, должны быть определены следующим образом – у Ямаковой А.З. 535/689 доли в праве собственности (  $(35,65 \cdot 1,5) / 689$  ), у Ямакова Т.Т. – 154/689 доли в праве собственности (  $(10,25 \cdot 1,5) / 689$  ).

На основании вышеизложенного исковые требования в части признания права общей долевой собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: г. Тула, ул. Белкина/Болдина, д. 25/104, кв.12, с установлением долей в праве собственности - за Ямаковой А.З. - 535/689, за Ямаковым Т.Т. – 154/689, подлежат удовлетворению.

Рассмотрев дело в пределах заявленных исковых требований, руководствуясь статьями 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд решил:

исковые требования Ямаковой Алии Загидуловны, Ямакова Тимура Тенгизовича к администрации г. Тулы, Трухачеву Руслану Егоровичу о признании отсутствующим права собственности на жилую комнату, признании права общей долевой собственности на жилое помещение, удовлетворить.

Признать отсутствующим право собственности Трухачева Руслана Егоровича, 22.02.1977 года рождения, место рождения – г. Суворов Тульской области (паспорт 70 21 081431) на жилую комнату, площадью 15,2 кв.м., с кадастровым № 71:00:000000:111498, расположенную по адресу: г. Тула, ул. Белкина/Болдина, д.

25/104, кв.12, прекратить право собственности Трухачева Руслана Егоровича на жилое помещение - жилую комнату, площадью 15,2 кв.м., с кадастровым № 71:00:000000:111498, сняв его с государственного кадастрового учета.

Решение суда является основанием для исключения из Единого государственного реестра недвижимости записи о государственной регистрации права собственности на жилую комнату, площадью 15,2 кв.м., с кадастровым № 71:00:000000:111498 за Трухачевым Русланом Егоровичем.

Признать право общей долевой собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: г. Тула, ул. Белкина/Болдина, д. 25/104, кв.12, с кадастровым номером 71:00:000000:96712, за Ямаковой Алией Загидуловной, 02.04.1964 года рождения (паспорт 70 09 100208), Ямаковым Тимуром Тенгизовичем, 02.03.1988 года рождения (паспорт 70 07 990096), установив доли в праве - за Ямаковой Алией Загидуловной, 02.04.1964 года рождения, - 535/689 доли в праве, за Ямаковым Тимуром Тенгизовичем, 02.03.1988 года рождения, - 154/689 доли в праве.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Тульский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через Советский районный суд г.Тулы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий

Ксерокопия верна:  
Сутья \_\_\_\_\_  
Секрет \_\_\_\_\_



Советский районный суд г. Тулы  
протокол № \_\_\_\_\_  
подпись \_\_\_\_\_  
д. \_\_\_\_\_

Решение  
вступило в законную силу  
05 2024 года



Подлинный документ подшит  
в деле № 1-230/2024  
и находится в производстве  
Советского районного суда г. Тулы