

Дело № 2-390/2010г.

**ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ**  
Именем Российской Федерации

26 апреля 2010 года

г. Волхов

Волховский городской суд Ленинградской области в составе: председательствующего судьи Масалёвой О.А., при секретаре Каган О.П., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Стогова Александра Николаевича к Дидерихсу Евгению Андреевичу о признании договора коммерческого найма жилого помещения заключенным с нарушением закона, признании сделки недействительной, и применении к договору коммерческого найма жилого помещения последствий недействительности ничтожной сделки – двусторонней реституции,

**установил:**

Стогов А. Н. обратился в суд с иском к Дидерихсу Е.А. о признании договора коммерческого найма жилого помещения заключенным с нарушением закона, признании сделки недействительной, и применении к договору коммерческого найма жилого помещения последствий недействительности ничтожной сделки – двусторонней реституции.

В обоснование требований, ссылаясь на положения ст.671, 168 ГК РФ, истец указал, что 19 июня 2007 г. между ним и ответчиком был заключен договор коммерческого найма жилого помещения по адресу: г.Волхов, ул.Волгоградская, д.15, кв.3. Данная сделка и регистрация по месту жительства была обусловлена следующим: Стогов А.Н. посредством сделки дарения передает в собственность Шаркова Д.М. комнату в г.Пушкине Санкт-Петербурга, последний в свою очередь регистрирует его в вышеуказанной комнате. Истец считает, что заключение данного договора нарушает его права и сделка является незаконной, поскольку на момент заключения договора Дидерихс А.Е. не являлся собственником жилого помещения по адресу: г.Волхов, ул.Волгоградская, д.15, кв.3, а собственником являлся Шарков Д.М.

Протокольным определением суда от 13 апреля 2010 г. по ходатайству представителя истца Стогова А.Н. Артюшкина В.В. заменен ненадлежащий ответчик Дидерихс А.Е. на Дидерихс Евгения Андреевича.

Протокольным определением суда от 13 апреля 2010 г. на основании ст.43 ГПК РФ к участию в деле в качестве третьего лица привлечен Артеменко Василий Леонидович – владелец жилого помещения по адресу: г.Волхов, ул.Волгоградская, д.15, кв.3 на день рассмотрения дела.

В судебном заседании от 26 апреля 2010 года истец Стогов А.Н. отказался от иска в части применения к недействительной сделке – договору коммерческого найма жилого помещения последствий недействительности ничтожной сделки – двусторонней реституции. Отказ истца от вышерассмотренной части иска принят судом, о чем вынесено соответствующее определение.

В судебном заседании истец Стогов А. Н., его представитель адвокат Артюшкин В. В. требования поддержали в полном объеме по доводам, изложенным в иске.

Ответчик Дидерихс Е. А. с времени и места рассмотрения дела уведомлен, в судебное заседание не явился.



Третье лицо Артеменко В.Л. о времени и месте рассмотрения дела уведомлен надлежащим образом, в судебное заседание не явился.

Суд, с учетом изложенного, в соответствии со ст. 233 ГПК РФ, с согласия истца и его представителя, находит возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика, в порядке заочного производства.

Суд, с согласия заявителя Стогова А. Н. и его представителя адвоката Артюшкина В. В. полагал возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившегося третьего лица Артеменко В.Л.

Изучив материалы дела, выслушав объяснения истца Стогова А. Н., его представителя адвоката Артюшкина В. В. суд приходит к следующим выводам.

В силу статей 12, 56 ГПК РФ, правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается, как на основания своих требований и возражений.

В силу п. 2 ст. 1 ГК РФ граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

В соответствии с ч.1 ст. 166 ГК РФ сделка действительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Согласно п.32 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №6 Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ №8 от 01 июля 1996 года «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса РФ ничтожная сделка является недействительной независимо от признания ее таковой судом (пункт 1 статьи 166). Учитывая, что Кодекс не исключает возможность предъявления исков о признании недействительной ничтожной сделки, споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого заинтересованного лица. При этом следует учитывать, что такие требования могут быть предъявлены в суд в сроки, установленные пунктом 1 статьи 181.

В силу ст. 168 ГК 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.

Согласно ст. 671 ГК РФ: 1. По договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (наемателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Судом установлено, что 19 июля 2007 года между Дидерихсом Е.А. и Стоговым А.Н. заключен договор коммерческого найма жилой комнаты в пятикомнатной квартире по адресу: г.Волхов, ул.Волгоградская, д.15, кв.3. В указанном договоре указано, что комната принадлежит Дидерихсу Е.А. на праве собственности и сдается в наем постоянно. Стогов А.Н. обязуется оплачивать все расходы, связанные с проживанием, за весь период найма (л.д.20).

С учетом вышеуказанного договора коммерческого найма, заявлений Дидерихса Е.А., Стогова А.Н. а также свидетельства о праве собственности Дидерихса Е.А. на 48/252 долей в праве общей собственности на пятикомнатную квартиру по адресу: г.Волхов, ул.Волгоградская, 15-3, Стогов А.Н. зарегистрирован по указанному адресу (л.д.19-22).



3

В соответствии с п. 16 «Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995г. №713 (в редакции от 22.12.2004) (далее Правил), действовавшей на момент регистрации заявителя по месту жительства по адресу г. Волхов, ул. Волгоградская, д. 15, кв. 3 гражданин, изменивший место жительства, был обязан не позднее 7 дней со дня прибытия на новое место жительства обратиться к должностным лицам, ответственным за регистрацию и представить: документ, удостоверяющий личность; заявление установленной формы и регистрации по месту жительства; документ, являющийся основанием для заселения в жилое помещение (ордер, договор, свидетельство о праве на наследство жилого помещения, решение суда о признании права пользования жилым помещением, заявление лица, предоставившего гражданину жилое помещение, либо иной документ или его надлежаще заверенная копия).

24 июля 2007 года Стогов А. Н. зарегистрирован по месту жительства по адресу Ленинградская область, город Волхов, ул. Волгоградская, д. 15, кв. 3.

В силу ст. 288 ГК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора.

Согласно ст. 30 ЖК РФ 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.

Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании.

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества от 31 марта 2010 года №10/006/2010-163 право собственности Дидерихса Е. А. на общую долевую собственность в виде 48/252 доли в праве собственности на пятикомнатную квартиру (жилую комнату площадью 11,4 кв.м) прекращено 19 июля 2007 года (л.д. 23, 24-25).

Таким образом, судом установлено, что на момент заключения договора коммерческого найма между истцом и Дидерихсом Е.А. 19 июля 2007 года Дидерихс Е. А. не являлся собственником указанного жилого помещения и не мог предоставить в наем истцу данное жилое помещение.

Суд, оценивая доказательства, в соответствии с требованиями ст. 67 ГПК РФ, с учетом изложенного, находит, что исковые требования Стогова А. Н. подлежат удовлетворению в полном объеме.

Руководствуясь ст. 194, 198 ГПК РФ, суд,

**РЕШИЛ:**

Исковые требования Стогова Александра Николаевича удовлетворить.

Признать договор коммерческого найма, заключенный между Стоговым Александром Николаевичем и Дидерихсом Евгением Андреевичем, недействительным, заключенным в нарушение закона.

Ответчик вправе подать судье заявление об отмене решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

Заочное решение может быть обжаловано в Ленинградский областной суд путем подачи жалобы через Волховский городской суд в течение 10 дней по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене заочного решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение десяти дней со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Мотивированное решение составлено 04 мая 2010 года

Судья: 

КОПИЯ ВЕРНА  
Судья   
Секретарь 

04 мая 2010

